ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 163/Д(У)-001-0404
от 30.04.2020 г.
об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 163 от 08 апреля 2020 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	30.04.2020 г.	
Дата составления отчета об оценке	30.04.2020 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 163/Д(У)-001-0404от 30.04.2020 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 30.04.2020г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	58 561 060
Сравнительный подход	54 002 000
Доходный подход	50 999 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (30.04.2020г.) округлённо составляет:

52 501 000 (Пятьдесят два миллиона пятьсот одна тысяча) рублей, без учета НДС,

в том числе рыночная стоимость земельного участка

13 292 000 (Тринадцать миллионов двести девяносто две 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	52 501 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	39 209 000
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	13 292 000
Итого		**52 501 000**

ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Генеральный директор

Попков Алексей Владимирович

Оценщик недвижимого имущества

Щербатюк Яна Викторовна

М.П.

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 42
4.3. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга итоги 2019 года, прогноз 2020 г. 44
4.4. Цены на коммерческую недвижимость Екатеринбурга март-апрель 2020г. 49
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 54
4.6. Анализ ликвидности Оцениваемого объекта 70
4.7. Анализ наиболее эффективного использования 71

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 78

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки 78
5.2. Применение подходов к оценке Объекта 78
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке объекта оценке 79
5.4. Согласование результатов 83

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 84

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода 84
6.2. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка 84
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода 119
6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода 132
6.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки 155

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА 158

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 159

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 163

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 170

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 № 163 от 08 апреля 2020 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 № 163 от 08 апреля 2020 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	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом 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	1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина 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 или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 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 управление прекращает свое действие или заключается на новых условиях.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	30.04.2020 г.
Срок проведения оценки	08.04.2020 г. - 30.04.2020 г.
Дата осмотра	30.04.2020 г.
Дата составления Отчета	30.04.2020 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;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков.

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

- 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 № 163 от 08 апреля 2020 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 стоимости[1].

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

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (Fair Value) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (Market Value), и в стандартах IVS[2] 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):

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);

[1]МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы: учитывая цели оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений 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 №99/2020/323288639	Копия документа	от 30.03.2020г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2020/323284823	Копия документа	от 30.03.2020г.
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 самомуОценщику 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»)
Место нахождения:	125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый 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 № 922/1645339704 от 19.11.2019г., страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.01.2020г. по 31.12.2020г., страховая сумма (лимит возмещения) 551 000 000 (пятьсот пятьдесят один миллион) 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 юридическом лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	**Щербатюк Яна Викторовна**
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0003 09.07.2007 г., 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Регистрационный номер в реестре членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 005444 от 25.02.2009 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» №433-121121/18/0325R/776/00002/18-005444 страхования оценщика от 07.09.2018 г. Срок действия с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г., страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Реквизит	Значение
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

ГЛАВА 3.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению
Год постройки	2009
Группа капитальности	2
Этажность объекта без подземных этажей	Трехэтажное с мансардой
Техническое состояние	Требуется проведение косметического ремонта с элементами капитального
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни,[3] %	(2020-2009)/ 125 = 8,8%
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

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

$$И_ф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

3.2. Местоположение объекта оценки

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

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

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

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

[4] http://www.karta-ekaterinburga.ru/district.html

Рисунок 1. Границы района

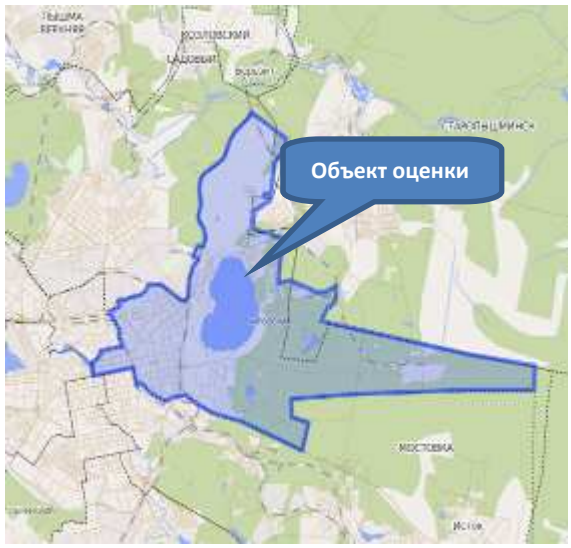


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

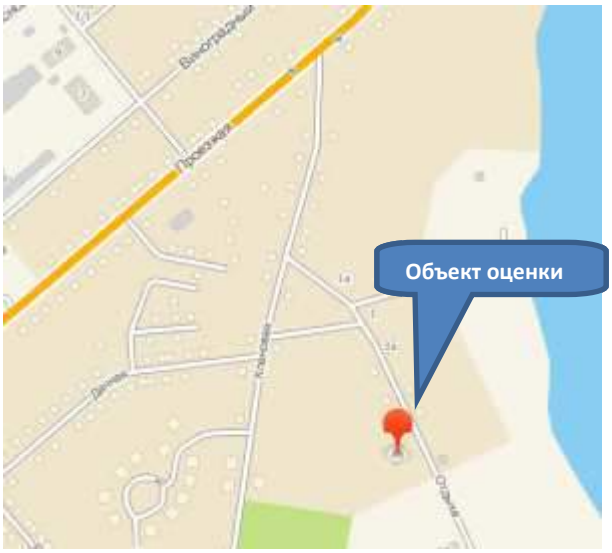


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района[5]

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

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

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

[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] %	(2020-2009) / 125 = 8,8%
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

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

$$И_ф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

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

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;	Собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.03.2020г.
	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 30.03.2020г.
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		Доверительное управление. 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. 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. 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.

Описание ограничений в использовании земельных участков

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

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

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

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

Ограничения прав касаются возможности (точнее, невозможности) ведения капитального строительства объектов с длительным или постоянным пребыванием человека (домов, коттеджей, производственных и непроизводственных зданий и сооружений) в охранной зоне ЛЭП.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются[8:]

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 погреба, 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. Вид сбоку

Фото 3. Вид сзади

Фото 4. Вид сбоку

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. Фасад здания, вид сбоку

Фото 16. Вход в здание (запасной), вид сбоку

Фото 17. Внутреннее состояние

Фото 18. Внутреннее состояние

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей

Основные макроэкономические показатели[9]

Таблица 16. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели[1]	2019 (дек. к дек.)	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
Рост потребительских цен, %	3,0	1,8	0,3	0,3	0,6
Рост цен производителей, %	-4,3	-1,9[2]	0,5[2]	0,1[2]	-0,5[2]
Рост денежной базы, % [2]	3,1	-5,1	5,1	-0,4	6,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	7,6	3,9	-13,3	0,8	-12,2
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	8,1	3,8	-11,5	1,2	-11,4

Показатель	2019	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
ВВП, млрд. руб.	110 046	24 487[4]	25 942[4]	9248[4]	9726[4]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	63,6	63,2	48,2	66,0	29,2
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	64,7	66,1	66,1	65,1	73,2

Показатель	Янв.-фев. 2020 в % к янв.-фев.2019	Фев. 2020 в % к фев. 2019	Фев. 2020 в % к янв. 2020
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,0	104,0	102,2
Индекс промышленного производства	102,2	103,3	99,4

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2019	Закон о бюджете 2020[5]	Янв.-мар. 2020[6]	Фев. 2020	Мар. 2020[6]
Доходы	Млрд. руб.	20 187	20 594	4 730	1 262	1 911
	% ВВП	18,5	18,1	18,2	15,4	19,7
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	7 924	7 524	1 788	608	564
	% ВВП	7,2	6,6	6,9	7,4	5,8
1353Расходы	Млрд. руб.	18 213	19 666	4 718	1 358	1 736
	% ВВП	16,7	17,3	18,2	16,6	17,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	731	897	171	35	78
	% ВВП	0,7	0,8	0,7	0,4	0,8
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	1 974	928	12	-95	176
	% ВВП	1,8	0,8	0,0	-1,2	1,8
Первичный профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	2 705	1 825	184	-60	254
	% ВВП	2,5	1,6	0,7	-0,7	2,6
Ненефтегазовый профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	-5 950	-6 596	-1 776	-704	-388
	% ВВП	-5,4	-5,8	-6,8	-8,6	-4,0

[1] *Источник информации: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России*

[9] Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

[2] Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года
[3] В узком определении
[4] Оценка
[5] С учетом поправок, принятых в марте 2020 года
[6] Предварительные данные

Бюджетная политика

18 марта. Президент подписал закон о поправках в федеральный бюджет на 2020-2022 гг. Согласно документу доходы федерального бюджета в 2020 году составят 20 594 млрд. руб. (или 18,1% ВВП), расходы – 19 666 млрд. руб. (или 17,3 % ВВП). Поправки к бюджету были подготовлены до падения цен на нефть и активной стадии «пандемического» кризиса, поэтому бюджет основан на прогнозе, который не учитывает произошедших конъюнктурных изменений рынка нефти и снижения экономической активности. Таким образом, на 2020 год федеральный бюджет по-прежнему сверстан с профицитом в размере 0,8% ВВП.

20 марта, 3 апреля. Правительство и Банк России разработали пакет антикризисных мер, направленных на минимизацию последствий влияния коронавируса и волатильности на глобальных финансовых и сырьевых рынках. В числе приоритетных задач пакета обеспечение финансовой стабильности, поддержание финансовой устойчивости отраслей и секторов экономики и поддержка населения и региональных бюджетов.
Среди основных мер антикризисного пакета:

- введение «кредитных каникул» - отсрочка платежей по кредитам на срок до полугода в том случае, если заемщик столкнулся со снижением дохода на 30% и более. Право на льготный период имеют физические лица, а также малый и средний бизнес. Условия предоставления льготы определены Постановлениями Правительства.
- кредитование малого и среднего бизнеса по льготным ставкам;
- отсрочка по некоторым видам налоговых платежей;
- снижение ставки социальных взносов для малого бизнеса;
- поддержка занятости;
- льготы для особо пострадавших отраслей и др.

В связи с быстро меняющейся ситуацией комплекс антикризисных мер дорабатывается и дополняется.

4 апреля. Президент подписал законопроект о внесении изменений в Федеральный закон "О приостановлении действия отдельных положений Бюджетного кодекса Российской Федерации и установлении особенностей исполнения федерального бюджета в 2020 году". В рамках законопроекта было установлено, что в ходе исполнения федерального бюджета в 2020 году:

- Без внесения изменений в Закон о бюджете на 2020-2022 гг. в сводную бюджетную роспись федерального бюджета могут быть внесены изменения в случае перераспределения бюджетных ассигнований на увеличение резервного фонда Правительства РФ с целью финансового обеспечения мероприятий, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения коронавирусной инфекции;
- Правительство вправе принимать решения о предоставлении государственных гарантий в рублях с превышением общего объема предоставляемых гарантий, установленного на 2020 год Программой государственных гарантий РФ на период 2020-2022 гг., и верхнего предела государственного внутреннего долга Российской Федерации по государственным гарантиям в рублях.

Внешнеэкономическая деятельность

26 марта. Лидеры стран «Группы 20» провели видеоконференцию, посвященную борьбе с пандемией коронавируса. В части экономических мер, они обязались

- усилить мощности по производству продукции медицинского назначения;
- увеличить расходы на НИОКР для борьбы с COVID-19;

- выделить более 5 трлн. долл., включая госгарантии, на поддержку фирм (особенно малых и средних предприятий) и работников в наиболее уязвимых секторах;
- исключить чрезмерные ограничения на функционирование системы международной торговли;
- расширить предоставление ликвидности банкам и предприятиям;
- разработать меры по поддержке наименее развитых экономик.

12 апреля. Достигнута новая сделка о сокращении добычи нефти в формате «ОПЕК+». В соответствии с ней, участники уменьшат предложение нефти в мае-июне 2020 г. на 9,7 млн. барр./сут. (около 10% от общемирового апрельского уровня); во втором полугодии 2020 г. – на 8 млн. барр./сут.; в дальнейшем, до апреля 2022 г. – на 6 млн. барр./сут. Вклад России в снижение добычи составит, соответственно, 2,5/2,0/1,5 млн. барр./сут. от уровня в 11 млн. барр./сут. Отметим, впрочем, что предварительные оценки указывают на снижение мирового спроса на нефть в текущих условиях на 25-30 млн. барр./сут. в связи с ограничениями для предотвращения распространения пандемии коронавируса, что ставит под сомнение достаточность достигнутого соглашения для решения задачи стабилизации котировок.
15 апреля. Экспортная пошлина на сырую нефть в РФ с 1 мая 2020 года снизится на 45,2 доллара и составит 6,8 долл./т (на высоковязкую нефть – 1,0 долл./т). Пошлина на светлые нефтепродукты и масла установлена в размере 2,0 долл./т, на темные – 6,8 долл./т, на товарный бензин - 2,0 долл./т, прямогонный бензин (нафта) – 3,7 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. На сжиженный газ также сохранится нулевая пошлина.

Международные новости

29 марта. Международное агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг Великобритании (долгосрочный, в национальной и иностранной валютах) с “AA” до уровня “AA-”, прогноз по рейтингу – «негативный». Решение быломотивировано серьезным краткосрочным ущербом, нанесенным экономике Великобритании распространением коронавируса (при этом прогнозируется ослабление позиций бюджета на среднесрочном горизонте), а также сохраняющейся неопределенностью в торговых отношениях между Великобританией и ЕС после Brexit. Рейтинг Великобритании от двух других международных агентств сохраняется на отметке “AA” (S&P) и аналогичной ей Aa2 (Moody’s).
3 апреля. Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг ЮАР на одну ступень – до “BB” с “BB+” – при сохранении «негативного» прогноза. Это решение было обусловлено воздействием на страну кризиса COVID-19 в сочетании с рецессией, зафиксированной по итогам 2 полугодия 2019 г. Агентство прогнозирует спад ВВП в 2020 г. на 3,8% и только частичное восстановление (+1,7%) в 2021 г. При этом правительство не сформулировало четкого плана по стабилизации долговой позиции. Неделей ранее (27 марта) Moody’s, последним из «большой тройки» рейтинговых агентств перевело суверенный рейтинг ЮАР в «спекулятивную» категорию, по аналогичным причинам.

Общие вопросы

23 марта. РСПП опубликовал доклад «О состоянии делового климата в 2019 году», основанный на опросе предпринимателей, проведенном в прошлом году. 59% респондентов относится к крупному бизнесу, 17,4% – среднему и 23,6% – малому. Согласно проведенному опросу, 34,2% респондентов считают, что деловой климат в 2019 году ухудшился, 38% — что ничего не изменилось, и 27,8% - что состояние делового климата улучшилось. Среди ключевых проблем, мешающих предпринимательской деятельности в России, как и в прошлом году, предприниматели называют рост тарифов, избыточно высокие налоги, недостаток квалифицированных кадров, чрезмерное контрольно-надзорное давление на бизнес и снижение спроса.

26 марта. Москва осталась на 71 позиции в очередном рейтинге Мировых финансовых центров (из 108 городов). Санкт-Петербург занял 97 место, опустившись на 12 позиций с 79 места в сентябре 2019 года. Данная динамика объясняется включением новых городов в рейтинг, фактически оба города улучшили свое положение, набрав больше баллов, чем в прошлом рейтинге. Москва набрала 644 балла в марте 2020 против 610 в сентябре 2019, Санкт-Петербург - 613 баллов против 602 в сентябре 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Москва в этом году переходит из группы претендентов на

глобальное лидерство в группу относительно диверсифицированных глобальных лидеров, то есть оценки позиций города по разным направлениям относительно однородны. Статус крупнейшего финансового центра получил Нью-Йорк, как и в прошлом рейтинге.

Прогнозы

3 апреля. J.P. Morgan представил прогноз развития экономики России в 2020-2021 гг. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 17. Прогноз показателей экономики России на 2020-2021 гг. от J.P. Morgan

Показатель	2019	2020	2021
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	-4,0	4,5
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1 687	1 276	1 503
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	2,9	4,4	3,2
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	4,4	3,6	3,5
Уровень безработицы, % среднегодовой	4,6	5,8	5,2
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	62	74	72
Курс доллара США, руб./долл. среднегодовой	64,5	75,5	73
Баланс федерального бюджета, % ВВП	1,8	-6,3	-3,2
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	71	-13	-2
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,2	-1	-0,2
Сальдо счета операций с капиталом, млрд. долл.	-4	-35	-19
Сальдо счета операций с капиталом, % ВВП	-0,3	-2,7	-1,3
Резервы ЦБ, млрд. долл.	554	508	485
Совокупный внешний долг, млрд. долл.	482	458	464
Внешний долг, % ВВП	28,5	35,9	30,9
Цена нефти марки Brent, долл./барр. среднегодовая	64	25	35

Источник информации: Morgan Stanley

7 апреля. Citibank представил прогноз динамики ВВП России в 2020 г. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России в 2020 гг. от Citibank

Показатель	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	1,8	-6,8	-5,5	-5,5	-4,2
Изменение по сравнению с пред.прогнозом, п.п.	1,2	-7,5	-6,6	-6,9	-5,3

Источник информации: Citibank

14 апреля. МВФ выпустил очередное издание доклада о перспективах мировой экономики (World Economic Outlook). Эксперты Фонда ожидают, что падение мирового ВВП в 2020 г. окажется наиболее глубоким с периода Великой Депрессии и существенно превысит показатель 2009 г. (0,1%). Они признают, что построение прогнозов в текущих условиях сопряжено с крайне высокой неопределенностью; в базовом сценарии (предполагающем взятие пандемии COVID-19 под контроль во 2 квартале 2020 г., сворачивание ограничительных мер и начало восстановления экономики во втором полугодии 2020 г.) глобальный выпуск по итогам 2020 г. снижается на 3,0%. Среди ключевых экономик, положительные темпы роста будут наблюдаться только в Индии и Китае. В 2021 г. прогнозируется восстановительный рост мировой экономики, но выпуск будет оставаться ниже докризисного тренда.

Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%. Эксперты МВФ рассмотрели также ряд альтернативных сценариев развития ситуации с COVID-19:

Сценарий 1. Увеличение продолжительности вспышки в 2020 г. на 50% и дополнительное ухудшение условий финансирования, особенно в странах с формирующимися рынками: спад мирового ВВП в 2020 г. оказывается на 3 п.п. большим, чем в базовом сценарии, а рост в 2021 г. – на 1 п.п. большим (ввиду эффекта более низкой базы).

Сценарий 2. Новая вспышка коронавируса в первом полугодии 2021 г., с интенсивностью в 2/3 от вспышки

в 2020 г.: мировой рост в 2021 г. падает до 1%.

Сценарий 3. Комбинация сценариев 1 и 2, в результате чего к концу 2021 г. мировой ВВП оказывается на 8% ниже, чем в базовом сценарии.

Таблица 19. Основные показатели обновленного прогноза МВФ в базовом сценарии (в скобках – изменение по сравнению прогнозом с января 2020 г.)

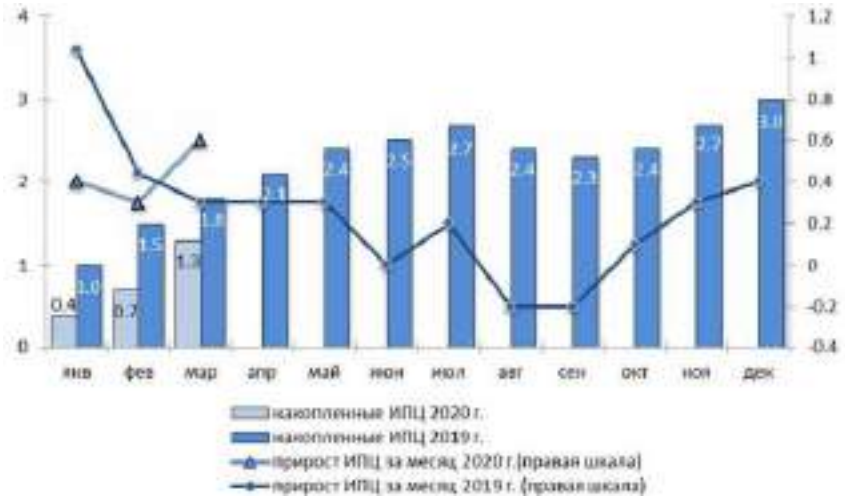
Показатель	2019	2020	2021
Рост ВВП, %			
Весь мир	2,9	-3,0 (-6,3)	5,8 (+2,4)
Развитые страны	1,7	-6,1 (-7,7)	4,5 (+2,9)
Еврозона	1,2	-7,5 (-8,8)	4,7 (+3,3)
США	2,3	-5,9 (-7,9)	4,7 (+3,0)
Япония	0,7	-5,2 (-5,9)	3,0 (+2,5)
Формирующиеся рынки	3,7	-1,0 (-5,4)	6,6 (+2,0)
Бразилия	1,1	-5,3 (-7,5)	2,9 (+0,6)
Индия	4,2	1,9 (-3,9)	7,4 (+0,9)
Китай	6,1	1,2 (-4,8)	9,2 (+3,4)
Россия	1,3	-5,5 (-7,4)	3,5 (+1,5)
Рост объемов мировой торговли, %	0,9	-11,0 (-13,9)	8,4 (+4,7)
Цены на нефть[2] , долл./барр.	61,4	35,6 (-22,5)	37,5 (-17,9)

Источник информации: МВФ

[2] Среднее котировок Brent, WTI, Dubai

Инфляция

Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.

Ускорение инфляции в отчетном месяце было ожидаемым и объяснялось преимущественно ажиотажным спросом на некоторые товары в условиях пандемии коронавируса. Другой фактор, оказывающий давление на динамику инфляционных показателей, это ослабление рубля на фоне падения мировых цен на нефть и других негативных явлений, возникших вследствие неблагоприятной эпидемиологической ситуации. Указанные факторы повлияли на темпы прироста потребительских цен, в первую очередь, в сегменте продовольственных товаров, и, в меньшей степени, в сегменте непродовольственных товаров. Сдерживающее влияние на динамику потребительских цен оказывал слабый потребительский спрос на ряд непродовольственных товаров, а также платные услуги населению.

В результате в марте 2020 года продовольственная инфляция в годовом выражении ускорилась до 2,2% против 1,8% месяцем ранее. Без учета динамики цен на плодоовощную продукцию прирост цен на

продукты питания составил 2,7% г./г. против 2,3% в феврале. Годовая инфляция в сегменте непродовольственных товаров ускорилась за месяц с 2,3% до 2,5%, а в сегменте платных услуг – не изменилась по сравнению с прошлым месяцем и составила 3,0%.

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

Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, свидетельствует о развороте понижательного тренда и усилении инфляционного давления. Это особенно заметно при рассмотрении индексов потребительских цен, учитывающих динамику продовольственной инфляции. В отчетном месяце резко подорожали продукты питания длительного хранения, спрос на которые многократно вырос в середине прошлого месяца, когда ВОЗ объявил о пандемии коронавирусной инфекции. Так, цены на крупы и бобовые выросли на 2,9%, на макаронные изделия – на 2,4%, на сахар – на 13,5%. К концу месяца ажиотажный спрос сократился. Однако по прогнозам ускоренный рост цен на продукты питания продолжится и в последующие месяцы, прежде всего в тех сегментах рынка, где велика зависимость от импортных поставок, следовательно, и от колебаний курса.

Среди непродовольственных товаров наиболее заметно в отчетном месяце подорожали электротовары и другие бытовые приборы и телерадиотовары - на 2,1% и 2,0% соответственно. Граждане ожидали повышения цен на эти товары в связи с ослаблением рубля, поэтому спрос на технику заметно вырос в марте текущего года. Отчасти рост спроса (например, на холодильники, ноутбуки) был связан с ухудшением эпидемиологической ситуации и массовым переходом на удаленную работу. Также заметно подорожали медикаменты (на 1,3%). В ближайшие месяцы спрос на непродовольственные товары, а также на платные услуги будет крайне низким как по причине введения режима самоизоляции, так и в связи с ожидаемым резким сокращением доходов населения. Таким образом, мы не ожидаем масштабного всплеска инфляции в данных сегментах потребительского рынка. В целом инфляция может ускориться до 6,0- 7,0%. Более точный прогноз можно будет сделать только после того, как появится ясность относительно сроков режима самоизоляции и перспектив развития эпидемиологической ситуации в России и в мире.

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

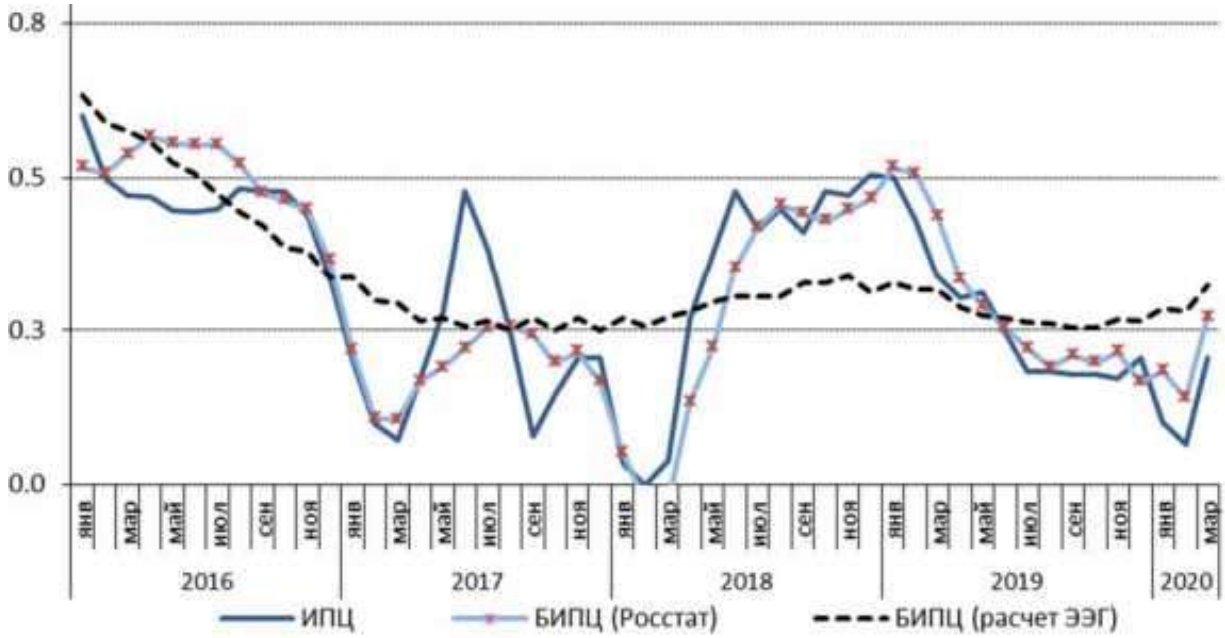
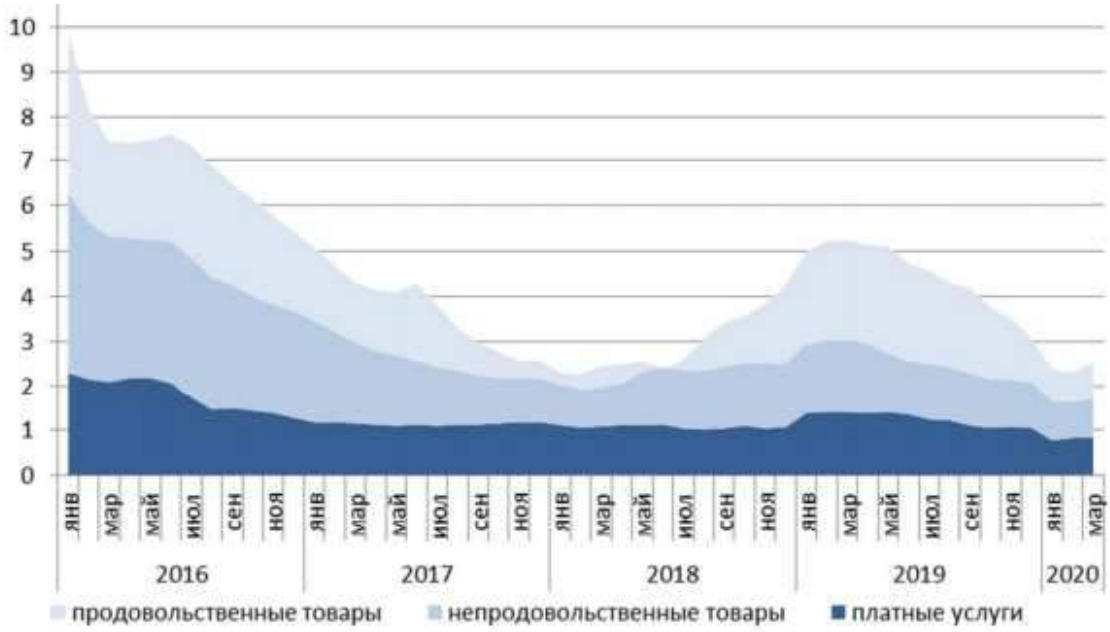


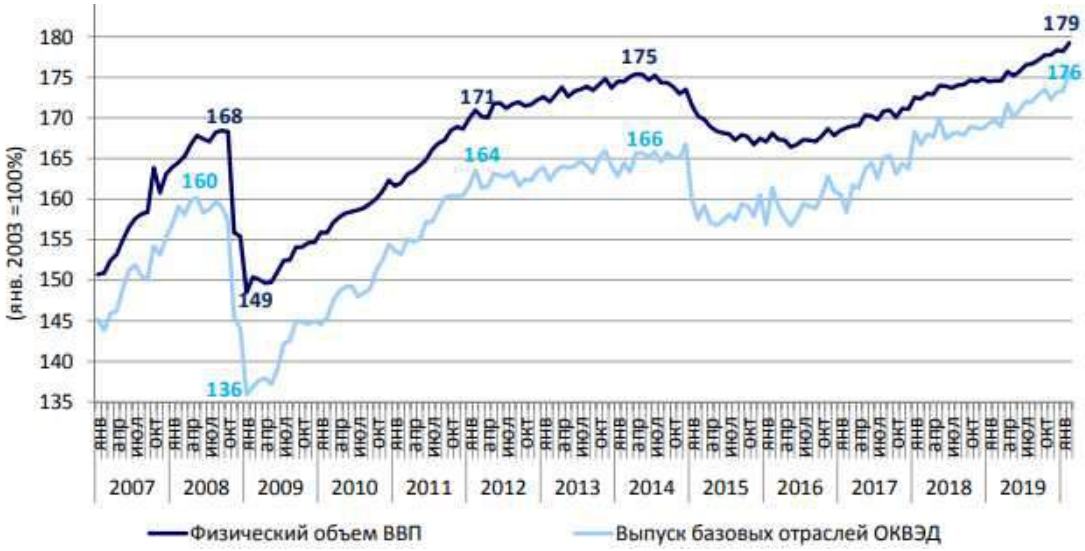
Рисунок 8. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (%, в годовом выражении)



Валовой внутренний продукт

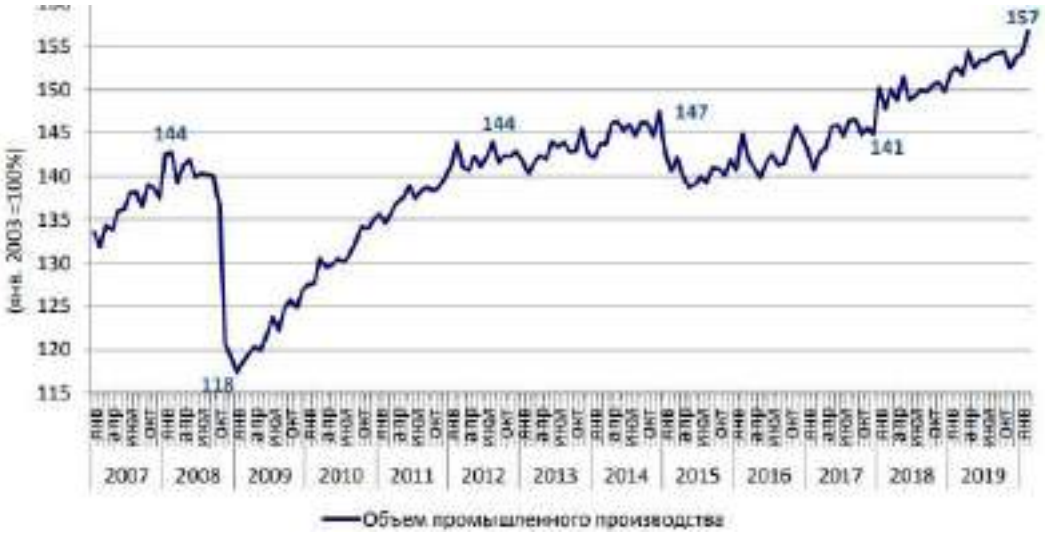
По оценке Росстата, прирост ВВП в 2019 г. составил 1,3% после 2,5% в 2018 г. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП в IV кв. в годовом сопоставлении составил 2,3% после 1,7% в III кв. Годовые темпы прироста ВВП в ноябре и декабре составили 1,9% и 2,3% соответственно. В январе 2020 г. ВВП в годовом сопоставлении увеличился на 1,7%, а в феврале рост ускорился до 2,9%.

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



Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2019 г. составил 2,0%, в январе 2020 г. выпуск вырос также на 2,0%, а в феврале рост ускорился до 4,0%. При этом промышленное производство в 2019 г. выросло на 2,4% (1,1% и 3,3% в январе и феврале 2020 г. соответственно), что несколько ниже прироста в 2018 г. (2,9%). Добыча полезных ископаемых в 2019 г. увеличилась на 3,1% (сократилась на 0,4% в январе 2020 г., выросла на 2,3%), что объясняется главным образом эффектом относительно низкой базы 2018 г. В обрабатывающих отраслях в 2019 г. прирост выпуска снизился до 2,3% (3,9% и 5,0% в январе и феврале 2020 г. соответственно) по сравнению с 2,6% в 2018 г. Замедление в обрабатывающем секторе в 2019 г. объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2019 г. продемонстрировало прирост на 0,4% (сократилось на 4,7% и 0,2% в январе и феврале 2020 г. соответственно), а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократились на 0,3% (+1,0% в январе и –1,4% в феврале 2020 г.).

Рисунок 10. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

В 2019 г. темпы роста в розничной торговле замедлились до 1,6% (2,8% в 2018 г.), а в январе и феврале текущего года ускорились до 2,7% и 4,7% соответственно. Предоставление платных услуг населению в 2019 г. сократилось на 0,9% (+1,4% в 2018 г.), а в январе и феврале 2020 г. оно выросло на 2,1% и 0,9% соответственно. Динамика инвестиций в основной капитал в 2019 г. также значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций в 2019 г. снизился до 1,7% по сравнению с 4,3% в 2018 г. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце 2018 г.

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

	янв.-фев. 2020	2019	2018
ВВП	**2,3**	**1,3**	**2,3**
Базовые отрасли ОКВЭД	**3,0**	**2,0**	**2,9**
Сельское хозяйство	**3,0**	**4,0**	**-0,6**
Промышленность, всего	**2,2**	**2,4**	**2,9**
Добыча полезных ископаемых	**0,9**	**3,1**	**4,1**
Обрабатывающие производства	**4,5**	**2,3**	**2,6**
производство пищевых продуктов	10,2	4,9	4,9
производство текстильных изделий	-0,8	-1,1	3,6
производство одежды	2,5	0,6	4,1
производство кожи и изделий из кожи	3,0	-1,4	-3,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7	5,3	10,6
производство бумаги и бумажных изделий	11,1	3,6	12,6
производство кокса и нефтепродуктов	3,7	1,4	1,8
производство химических веществ и продуктов	6,0	3,4	2,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	9,5	1,9	2,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,3	4,6	4,4
производство металлургическое	0,3	0,6	1,7
производство машин и оборудования	8,2	-2,4	-0,6
производство автотранспортных средств	-11,3	-1,9	13,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	-0,5	-12,1	-2,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**-2,5**	**0,4**	**1,6**
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**-0,2**	**-0,3**	**2,0**
Строительство	**1,8**	**0,6**	**5,3**
Грузооборот транспорта	**-1,9**	**0,6**	**2,9**
Розничная торговля	**3,7**	**1,6**	**2,6**
Платные услуги населению	**1,5**	**-0,9**	**2,5**
Инвестиции в основной капитал	–	**1,7**	**4,3**

Источник информации: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

По итогам марта 2020 года международные резервы Российской Федерации снизились на 6,9 млрд. долл. (1,2%), что представляет собой рекордное снижение за месяц с января 2017 года. По данным на 1 апреля 2020 года объем золотовалютных резервов равнялся 563,5 млрд. долл.

Динамика основных компонентов в составе международных резервов в отчетном месяце была разнонаправленной. Так, минимальный прирост был зафиксирован в динамике монетарного золота (+0,1 млрд. долл.). При этом прочие валютные активы снизились на 6,9 млрд. долл. Сокращение объемов последнего показателя было обеспечено изменениями в результате операций и переоценкой в результате изменения валютного курса (-9,8 и -3,8 млрд. долл. соответственно), тогда как прочие изменения внесли положительный вклад в динамику валютных резервов (+6,7 млрд. долл.). Что касается динамики капитальных потоков, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России в январе-марте 2020 года составил 17,0 млрд. долл. (против 24,0 млрд. долл. в первом квартале 2019 года).

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Отметим, что принятое решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Регулятор полагает, что в настоящий момент мы имеем дело с усилением краткосрочных проинфляционных рисков на фоне ослабление рубля и временного увеличения спроса на некоторые товары и услуги. В среднесрочной перспективе решающее влияние на инфляцию будут оказывать дезинфляционные факторы (в первую очередь, слабый потребительский спрос). Мы согласны с подобной оценкой ситуации и не ожидаем значительно (более 2-3%) отклонения годовой инфляции от целевого ориентира. Банк России воздерживается от публикации

каких-либо прогнозов на текущий год, упоминая лишь о возможном отклонении от цели в 2020 году. Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 24 апреля 2020 года.

Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не ухудшать оценку качества обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей. Также Банк России расширил программу рефинансирования по кредитам субъектам малого и среднего предпринимательства с пониженной процентной ставкой. Финансовым организациям предоставляется право отражать в бухгалтерском учете долевые и долговые ценные бумаги, приобретенные до 1 марта 2020 года, по справедливой стоимости на 1 марта 2020 года, а долговые ценные бумаги, приобретенные в период с 1 марта 2020 года по 30 сентября 2020 года, отражать по справедливой стоимости на дату приобретения (данная мера будут действовать до 1 января 2021 года). Банк России анонсировал и ряд других регуляторных послаблений для финансовых организаций с целью поддержки кредитования экономики.

Для поддержки граждан и предпринимателей был принят закон о праве на кредитные каникулы в условиях пандемии, предполагающий возможность по требованию заемщика (пострадавшего от последствий пандемии) приостановить выплаты по кредиту на льготный период сроком не более шести месяцев (размер кредита не должен превышать установленный лимит).

Динамика кредитования

Последние четыре месяца (с ноября 2019 года по февраль 2020 года) темпы прироста кредитования реального сектора были отрицательными (-0,7-(-0,1)% в месяц). При этом отметим, что годовые темпы роста замедляются с середины прошлого года. В целом за 2019 год объемы кредитования реального сектора увеличились на 5,4% против 7,5% годом ранее, а в феврале 2020 года годовые темпы прироста снизились до 2,8%.

Рисунок 11. Динамика кредитования корпоративного сектора (с учетом курсовой переоценки)

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) увеличились в феврале до 1,2% против 0,8% в январе текущего года. В годовом выражении рост объемов кредитования населения составил, как и месяцем ранее, 18,0%. Напомним, что с апреля 2019 года темпы прироста потребительских кредитов последовательно снижались, в том числе, в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования.

По оперативной информации от банков, в феврале-марте граждане активно обращались за кредитами, ожидая увеличения процентных ставок по кредитам и цен на непродовольственные товары. Также банки зафиксировали всплеск обращений за ипотечными кредитами. В апреле участники рынка ожидают резкое снижение объемов кредитования населения.

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

Динамика депозитов населения

Прирост рублевых депозитов по итогам февраля 2020 года составил 1,6% м./м. и 10,8% в годовом выражении. Отметим, что за отчетный месяц существенно увеличились объемы краткосрочных депозитов (на 5,8% м./м.), тогда как объемы среднесрочных депозитов выросли всего на 0,4%, а объемы долгосрочных депозитов за месяц не изменились.

Объем валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, снизились по итогам февраля на 1,7%, а за последние 12 месяцев прирост составил 4,2% против 7,1% месяцем ранее. Граждане сокращали объемы среднесрочных и долгосрочных валютных депозитов (-3,6% и -1,8% соответственно), тогда как объемы краткосрочных вкладов за месяц не изменились.

Данные по динамике депозитов в марте 2020 года на момент написания обзора были недоступны. По оперативной информации, некоторые банки приостановили прием долларовых вкладов, тогда как другие кредитные организации снизили проценты по валютным депозитам.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, в третьей декаде марта 2020 года наблюдался рост указанной ставки. Напомним, что максимальная ставка уверенно снижалась с марта 2019 года. Рост ставки связан с желанием банков предотвратить отток средств физических лиц. Так, в обзоре Банка России отмечается, что «с середины марта на фоне обострения ситуации с распространением коронавирусной инфекции наблюдалась повышенная волатильность динамики вкладов. По предварительным данным, с 15 по 25 марта произошло снижение вкладов населения в пределах 2%. Однако ближе к концу месяца, по данным оперативного мониторинга крупнейших банков, ситуация стабилизировалась». Рост волатильности, скорее всего, связан с объявлением о введении с 2021 года налога на доходы по вкладам свыше 1 млн. руб.

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

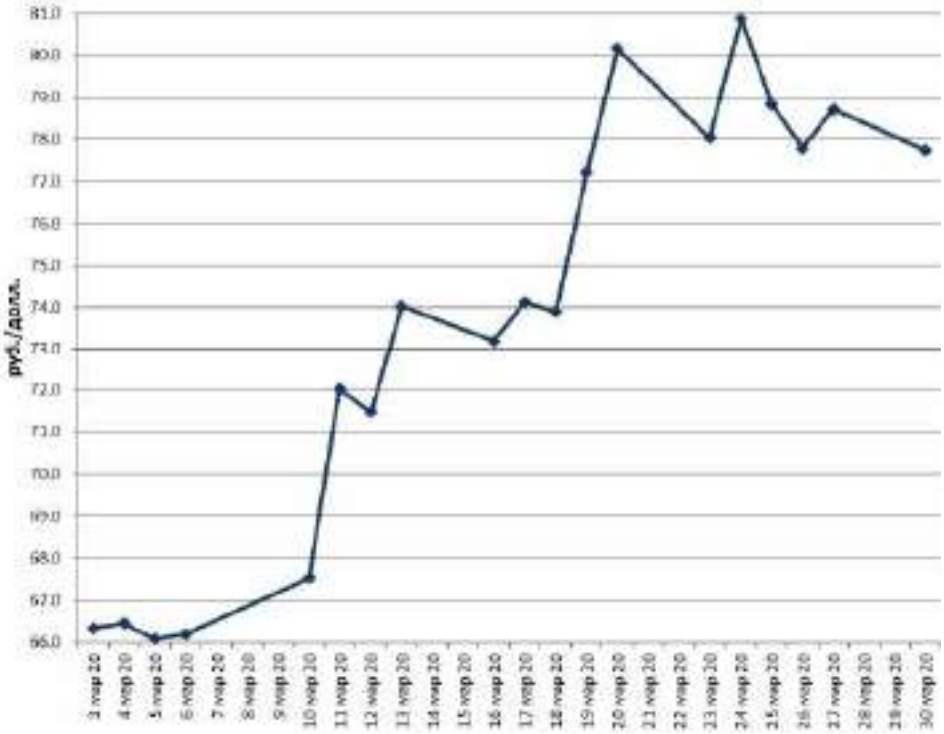
Состояние денежного рынка

В марте 2020 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 5,79%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок. Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец марта 1,1 трлн. руб. В марте 2020 года Банк России провел девять аукционов по размещению ОБР, при этом объем спроса был заметно ниже объема предложения. По состоянию на начало апреля 2020 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,5 трлн. руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 77,73 руб. против 66,99 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 11,7%; по сравнению с декабрем – 13,4%.

Рисунок 14. Динамика курса доллара в марте 2020г.



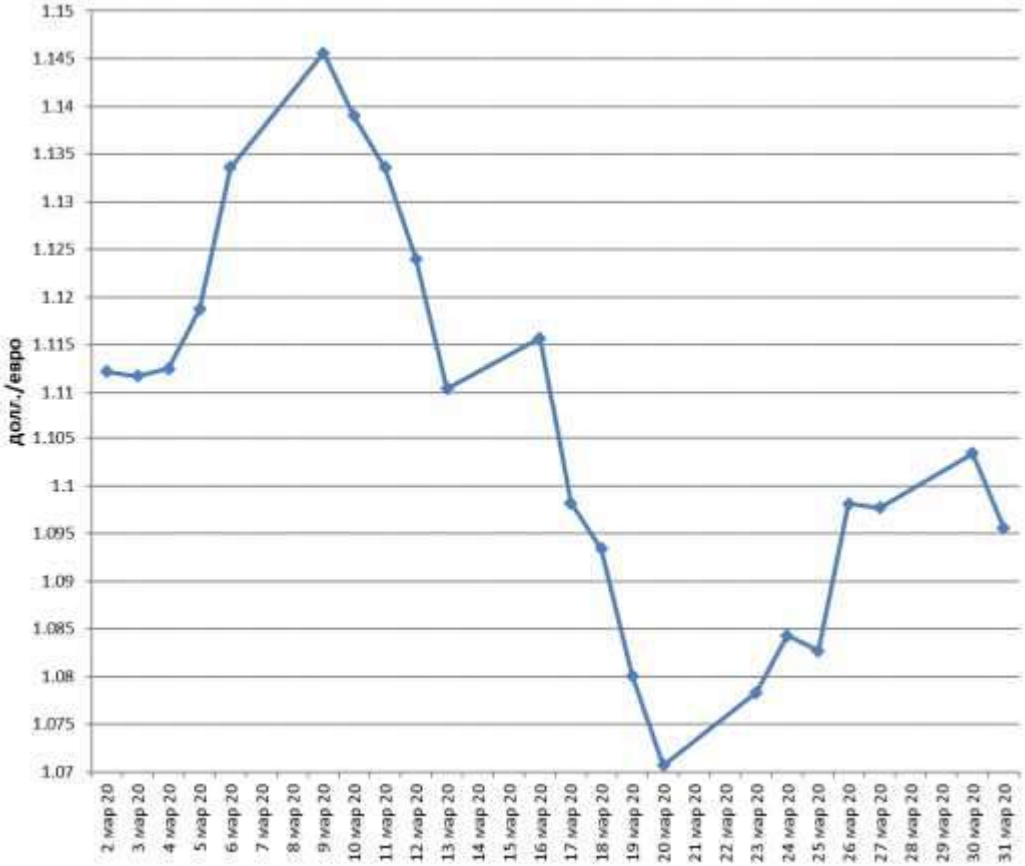
Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 71,61 руб./евро (укрепление на 1,8% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,32 руб. против 73,38 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 1,4% по сравнению с августом 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 марте составил 1,107 долл./евро; укрепление по сравнению с февралем сложилось в размере 1,4%. Пиковое значение курса евро (1,146 долл.) было достигнуто 9 марта на фоне ожиданий резкого снижения ключевой ставки ФРС США (в итоге реализовавшихся – она была уменьшена с 1-1,25% до 0-0,25%); в дальнейшем, евро ослаблялся ввиду формирования повышенного спроса на долларовую ликвидность в условиях распространения пандемии, достигнув минимума в 1,071 долл. 20 марта. Последовавшие меры ФРС, ЕЦБ и других центральных банков развитых экономик по расширению своп-линий по предоставлению ликвидности, наряду с эскалацией вспышки COVID-19 в США,

способствовали снижению давления на европейскую валюту; на конец марта курс евро составил 1,096 долл. против 1,098 долл. на конец февраля.

Рисунок 15. Динамика курса евро к доллару в марте 2020г.

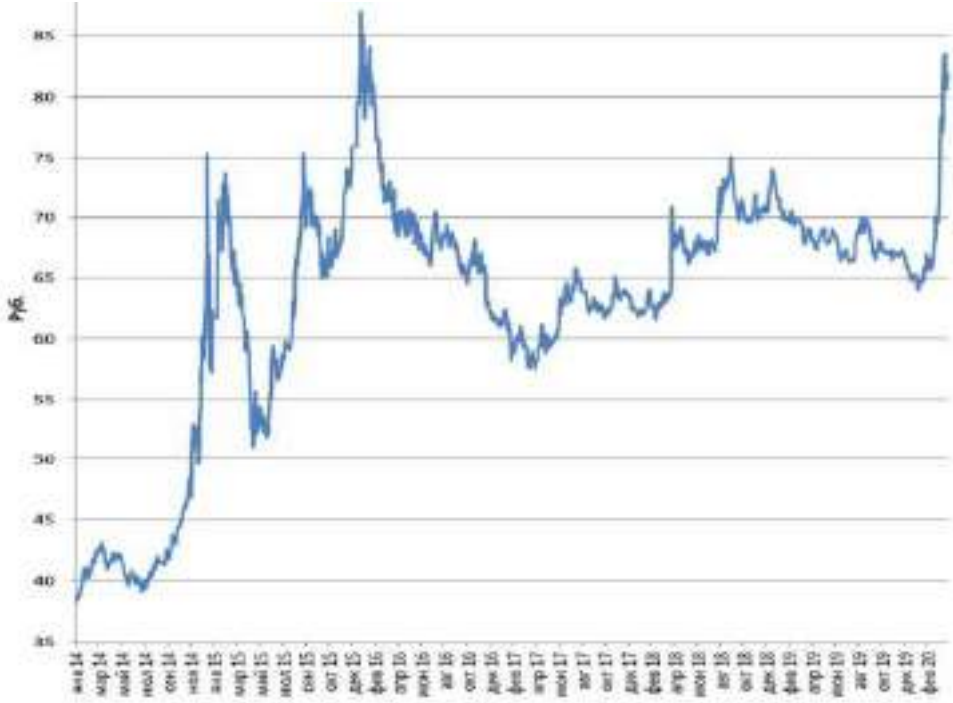


В краткосрочной перспективе риски для курса евро выглядят сбалансированными. С одной стороны, признаки стабилизации вспышки коронавируса в Еврозоне более выражены по сравнению с США. С другой стороны, объем прямой поддержки экономики в условиях действия ограничительных мер в США больше, чем в Еврозоне. В среднесрочной перспективе, вероятно более быстрое восстановление экономической активности в США (с учетом подрыва глобальных производственных цепочек в условиях пандемии и большей открытости европейской экономики), что может создать понижательное давление на евро.

Внутренний валютный рынок

На фоне резкого ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в марте существенно выросла; ее среднее значение сложилось в размере 77,22 руб., что на 10 руб. 59 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 81,34 руб.

Рисунок 16. Динамика стоимости бивалютной корзины



В период до 10 марта Банк России продолжал 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 42,4 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, составил 1,19 млрд. долл. С 11 марта, с учетом резкого падения цен на нефть после прекращения действия сделки «ОПЕК+», Банк России начал упреждающую продажу иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках механизма бюджетного правила, до момента начала регулярных продаж из средств ФНБ. Общий объем таких продаж до конца марта сложился в размере 1,84 млрд. долл.; таким образом, нетто-продажи составили 0,64 млрд. долл. Планируемый объем продаж валюты в рамках бюджетного правила в период с 7 апреля по 12 мая - 77,8 млрд. руб. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте повысилась по сравнению с февралем в 3,1 и 2,5 раза соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины - в 2,8 раза. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 31,7% по сравнению с февралем, до 5,81 млрд. долл.; торгов евро - на 0,3%, до 0,83 млрд. евро. [10]

Выводы:

- В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.
- Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, по мнению экспертов МВФ, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%.
- На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не

[10] Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

ухудшать оценку качества обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей.

- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть.

4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

- земли запаса.

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:

– заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

– мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

– паркинги, гаражи, автосервисы;

– склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

4.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА ИТОГИ 2019 ГОДА, ПРОГНОЗ 2020 Г.[11]

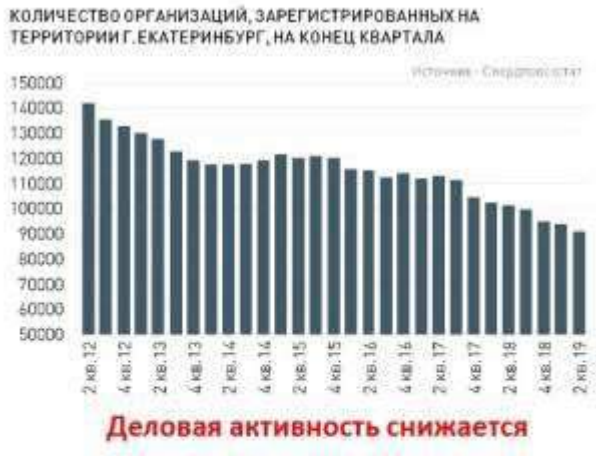
Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга отошел от кризиса и который год живет без особых перемен, потихоньку стагнируя. Однако на пороге новый этап — расслоение.

С начала кризиса ситуация на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга остается стабильно непростой: по словам экспертов, он пребывает в глубокой стагнации, резких изменений не происходит, на рост показателей в ближайшие годы рассчитывать не стоит. Однако в последнее время наметилось несколько поводов для оптимизма.

Торговые центры и офисы

Сегмент офисной и торговой недвижимости в Екатеринбурге достиг насыщения — поэтому, рано или поздно перед управляющими компаниями начнут все острее вставать вопросы: что делать с торговым центром в следующие десять лет, как быть с офисом, который не заполняется. Эти проблемы будут становиться все актуальнее уже в ближайшие годы. В 2019-м же году на рынке деловых центров города ничего не менялось, как и в несколько предыдущих лет. Есть простейший индикатор деловой активности — количество компаний, которые работают в городе. В Екатеринбурге оно снижается — медленно, но последовательно. Офисный фонд при этом так же медленно и последовательно растет. Поэтому вакантных площадей в офисной недвижимости по-прежнему много. В классе А пустует 13% площадей, в классе В — около 17%.

Рисунок 17. Количество организаций на территории Екатеринбурга, офисный фонд в кв.м, вакантные площади офисной недвижимости Екатеринбурга



Вакантные площади, 3 кв. 2019	%
Класс А	13
Класс В+	5
Класс В	17

Источник информации: Уральская палата недвижимости

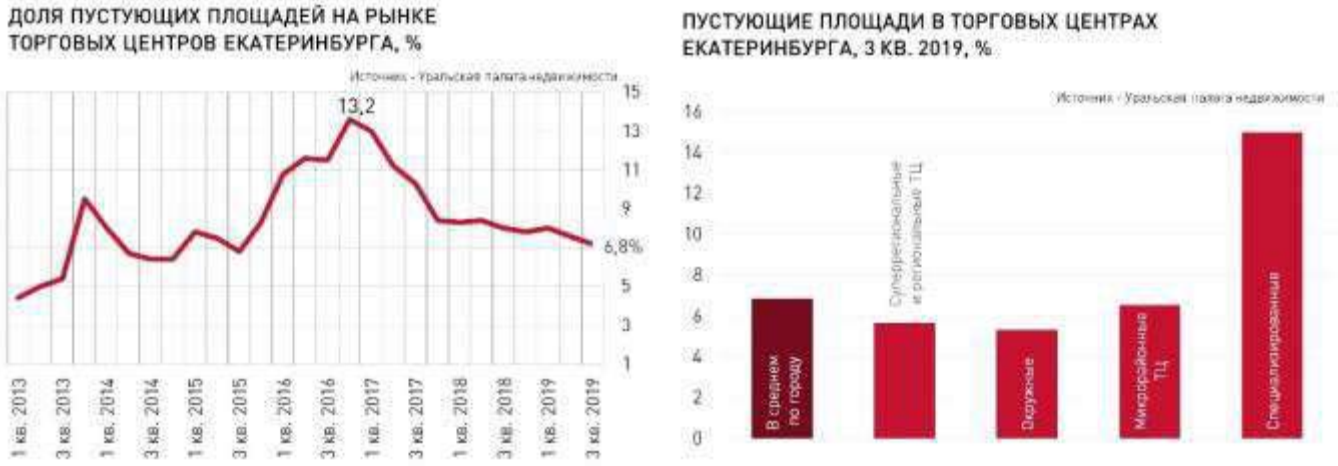
Арендные ставки офисной недвижимости после периода длительного снижения в 2013-2016 гг. в 2019 стабилизировались, и по итогам 2019 г. наметился даже восстановительный рост — около 5-6%.

На рынке торговой недвижимости объем вакантных площадей снижается более заметно. В 2016 г. был пик, когда в ТЦ города пустовало порядка 13%, по итогам 2019г. показатель на уровне 7%. А в крупнейших торговых центрах он еще ниже, около 6%.

Ставки аренды в ТЦ не снижаются, но пока динамики роста нет. Хотя в течение 2019 года многие управляющие компании индексировали ставки, так что условия для медленного повышения уже созданы.

[11] Источник информации: https://ekb.dk.ru/news/tts-lidery-poubivayut-konkurentov-chto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-goroda-v-2020-g-237130254

Рисунок 18. Доля пустующих площадей в торговых центрах Екатеринбурга, пустующих площадей в торговых центрах Екатеринбурга по местоположению, вакантные площади в торговых центрах Екатеринбурга



Пустующие площади, 3 кв. 2018	%
Суперрегиональные и региональные ТЦ	5,7
Окружные ТЦ	5,3
Микрорайонные ТЦ	6,5

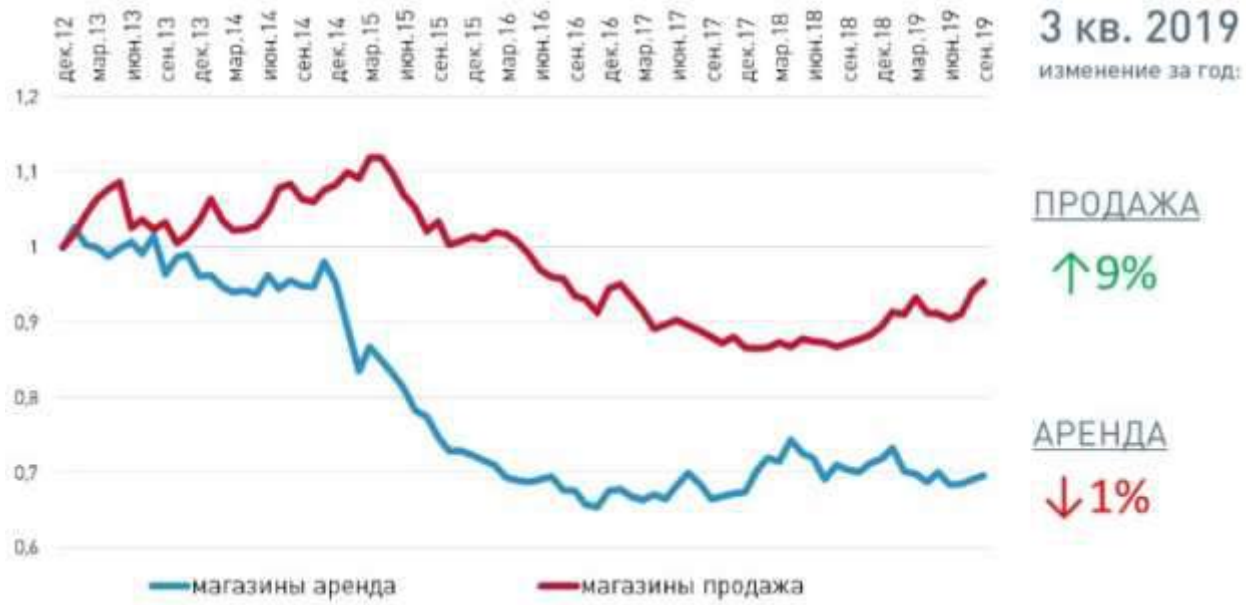
4

Источник информации: Уральская палата недвижимости

Стрит-ритейл

Что касается сегмента стрит-ритейла, то здесь после длительного периода снижения и цен покупки помещений и ставок аренды наметился рост. Он фиксируется только для продажи объектов и составляет 9%. При этом цены аренды практически не меняются. И пока этот рост без поддержки арендного сектора выглядит не вполне уверенно.

Рисунок 19. Индекс цен и ставок аренды стрит-ритейла Екатеринбурга



Источник информации: Уральская палата недвижимости

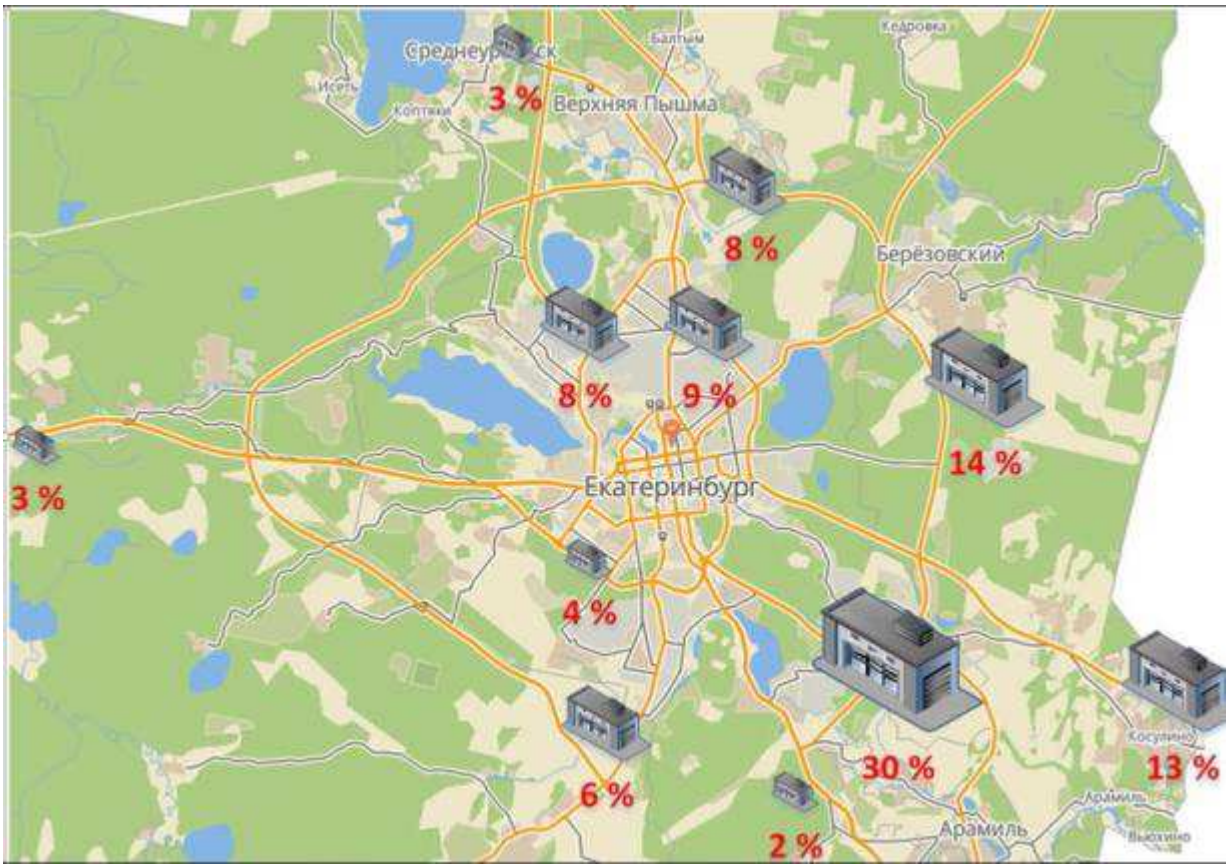
Рынок коммерческой недвижимости развивается в условиях стагнации экономики, внутренних драйверов для роста у него недостаточно. Скорее всего, в ближайший год эта ситуация сохранится — без явных движений вверх или вниз. От кризиса, когда все показатели падали, сектор отошел, сейчас ситуация

стабилизировалась и начинается новый этап — расслоение. Формируется много предпосылок для внутренней дифференциации этого сегмента недвижимости — будет появление лидеров и аутсайдеров. На этом фоне одни торговые центры смогут уверенно и сильно повышать ставки аренды, а другие будут наращивать пустующие площади и придут к необходимости переосмысления роли объекта на рынке.

Склады

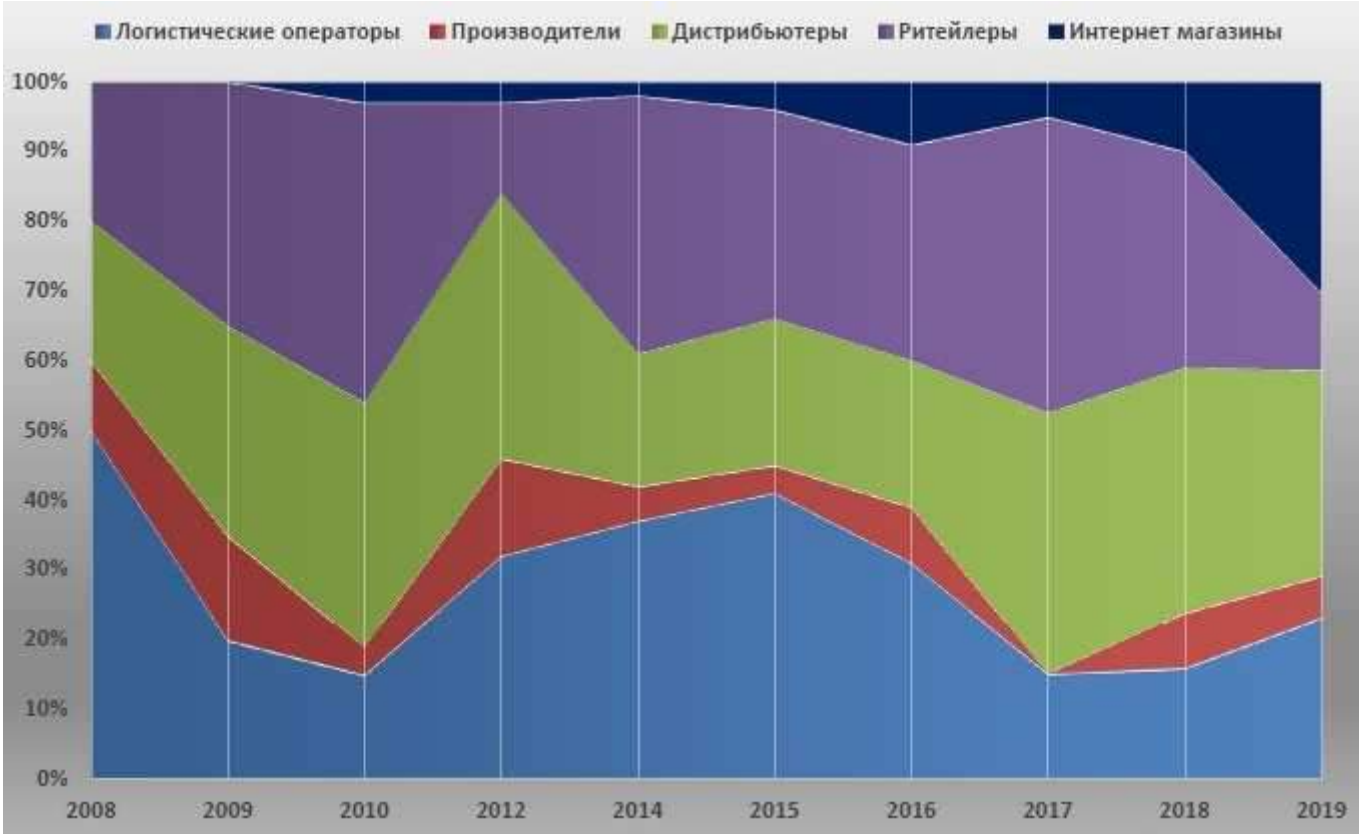
Складской сегмент выглядит на общем фоне исключением — в этом году Екатеринбург стал третьим региональным мегаполисом страны по объему площадей на рынке складской недвижимости, пропустив вперед только Москву и Санкт-Петербург. В городе заработало больше десяти новых комплексов общей площадью порядка 200 тыс. кв. м. В целом в уральском мегаполисе насчитывается 1,7 млн. кв. м складских площадей, в основном они расположены в юго-восточном направлении.

Рисунок 20. Складской сегмент Екатеринбурга



Объем складов в стадии строительства в городе в последние годы растет, причем в большинстве своем это проекты под конкретные компании — их строят для себя или для определенного покупателя. Спекулятивных проектов меньше, но в последние годы их объем стал немного увеличиваться. Любопытна и новая тенденция: в структуре спроса виден резкий рост компаний из сферы онлайн-торговли. Интернет-магазины строят и арендуют для себя площади. Это логично: 5-7 лет назад мы говорили о том, что интерес покупателей уходит от гипермаркетов в сторону магазинов у дома. И крупные торговые сети построили логистическую структуру, которая сделала обслуживание небольших точек удобным. В итоге сейчас востребованность гипермаркетов сходит на нет. Следующий шаг — адресная доставка товаров. Это вовсю происходит на рынках обеих столиц, и в ближайшие годы бум будет и в Екатеринбурге. Поэтому сейчас крупные ТС ищут в городе складские площади — под такой сервис. В этом плане не все просто, есть нюансы по техническим параметрам, по энерговооруженности. Но тенденция такая очевидна и будет только нарастать.

Рисунок 21. Структура спроса складских площадей 2008-2019гг.



И добавляет: уровень вакантных площадей в складских комплексах стабильно низок, проекты с хорошей локацией, комплектом документов и высоким качеством строительства вообще в дефиците. Особенно это касается так называемых складов последней мили, находящихся в черте Екатеринбурга. При этом ставки аренды в таких комплексах выше, чем в объектах за ЕКАДом, на 15-20%. Иногда ангары класса С в черте города сдают в аренду по цене топовых объектов.

В целом же ставки в Екатеринбурге в последний год показали небольшой рост, на уровне 3-5%. Склады первой мили стали дороже на 15-20%.

На следующий год в Екатеринбурге заявлено строительство около десяти новых складских комплексов — некоторые проекты серьезно повлияют на рынок. Речь, в частности, о распределительном центре для интернет-магазина Wildberries, о производственно-логистическом центре комбината «СМАК» и о двух крупных проектах корпорации РЖД.

Рисунок 22. Прогноз строительства складской недвижимости Екатеринбурга 2020-2022 гг.

	Объект	Площадь, м²	Класс	Тип	Период запуска
1.	СК на ул. Черняховского	18 000	А	спекулятивный	2020 г
2.	СК рядом с п. Б. Седельниково	50 000	А	спекулятивный	2020-2021 гг
3.	СК для «Wilberries»	100 000	А	BTS	2021-2022 гг
4.	СК рядом с п. «Кольцово»	40 800	А	спекулятивный	2021 г
5.	СК для online-ритейлера	50 000	А	BTS	2021 г
6.	СК для торговой сети	65 000	А	BTS	2021 г
7.	СК «Уральский» 3-я очередь	86 000	А	спекулятивный	2021-2022 гг
8.	Терминал ОАО «РЖД»	10 000	А	спекулятивный	2021-2022 гг
	Итого:	**419 800**			

Начато проектирование терминала на станции Гипсовая в районе Серовского тракта. Раньше товарный двор был на станции Екатеринбург-Товарный, но его закрыли, и грузопотоки, которые туда приходили, либо равномерно размазывались по Екатеринбургу, либо ушли в другие регионы. РЖД планирует этот пробел восполнить и в ближайшие пару лет запустить новый терминал. Есть договоренность с компанией «Ролси» о совместной реализации проекта. Еще один крупный проект железнодорожной корпорации — торгово-логистический центр в районе деревни Большое Седельниково. Там планируется крупнейший контейнерный терминал, куда зайдут федеральные и местные игроки. Этот проект позволит региону выйти на принципиально новый уровень.

Гостиничный бизнес

После матчей футбольного чемпионата мира в прошлом году и всплеска интереса туристов к Екатеринбургу экспертам гостиничного рынка было интересно: удастся ли сохранить динамику и обеспечить заполняемость номеров и в 2019 г. звучали опасения, что места в отелях будут пустовать. Коэффициент загрузки по итогам девяти месяцев года составил 64% (в 2018-м было 67%). Если сравнивать с предыдущими годами без Мундиаля, то результат неплохой: в 2017 г. удалось заполнить 56% номеров, в 2016-м — 58%.

Также в этом году 20% туристов, посетивших город, были иностранцами, то есть, отели находят клиентов, и Екатеринбург создает достаточный турпоток.

На сегодня в городе работает 125 средств размещения, это примерно 11,5 тыс. мест. Рынок сферы гостеприимства стабильный, в этом году открылись две новые гостиницы общим номерным фондом порядка 20. Это «Вельвет» на ул. Щербакова и «Глиссандо» на ул. Рощинской. Объекты небольшие, но их появление указывает сразу на несколько положительных аспектов: гостиницы открываются не только в центре города, но и в южном направлении. Кроме того, объекты в Екатеринбурге разноформатные — есть и камерного характера, и более крупные.

Известно, что новых строек отелей в городе в следующем году не предвидится, ожидается только открытие четырехзвездочной гостиницы Hyatt Place, расположенной рядом с «Екатеринбург-Ареной». Однако рост возможен в сегменте хостелов — даже несмотря на то, что в октябре-2019 изменилось законодательство, и теперь жилые помещения в многоквартирниках запрещено использовать для оказания гостиничных услуг. Новация на рынок города повлияла незначительно — число хостелов сократилось на 15, сейчас их работает 67 (суммарно на 2 тыс. мест).

Это временно, потому что собственники хостелов, работавших в жилых домах, ищут помещения в нежилом секторе. Ожидается, что в 2020 г. число объектов на рынке города восстановится. Любопытно, что в этом году Екатеринбург вошел в топ-10 городов по востребованности хостелов. Событие удивительное, потому что наряду с уральским мегаполисом в перечне Москва, Санкт-Петербург, Сочи и Краснодар, а также Барселона, Хельсинки, Прага и Берлин.

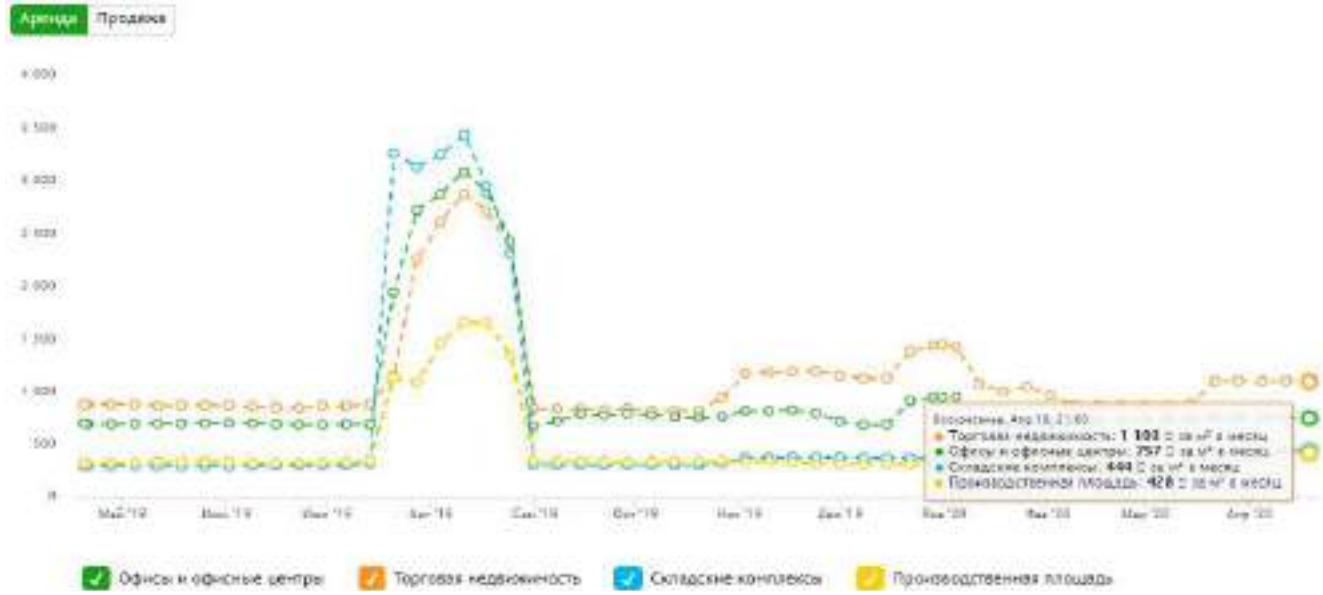
Выводы:

- Перед управляющими компаниями начнут все острее вставать вопросы: что делать с торговым центром в следующие десять лет, как быть с офисом, который не заполняется. Эти проблемы будут становиться все актуальнее уже в ближайшие годы. В 2019-м же году на рынке деловых центров города ничего не менялось, как и в несколько предыдущих лет.
- Вакантных площадей в офисной недвижимости Екатеринбурга к концу 2019 г. по-прежнему много. В классе А пустует 13% площадей, в классе В — около 17%. Арендные ставки офисной недвижимости после периода длительного снижения в 2013-2016 гг. в 2019 стабилизировались, и по итогам 2019 г. наметился даже восстановительный рост — около 5-6%.
- На рынке торговой недвижимости объем вакантных площадей снижается более заметно. В 2016 г. был пик, когда в ТЦ города пустовало порядка 13%, по итогам 2019г. показатель на уровне 7%. А в крупнейших торговых центрах он еще ниже, около 6%. Ставки аренды в ТЦ не снижаются, но пока динамики роста нет.

- Складской сегмент выглядит на общем фоне исключением — в этом году Екатеринбург стал третьим региональным мегаполисом страны по объему площадей на рынке складской недвижимости, пропустив вперед только Москву и Санкт-Петербург. В городе заработало больше десяти новых комплексов общей площадью порядка 200 тыс. кв. м. В целом же ставки в Екатеринбурге в 2019 году показали небольшой рост, на уровне 3-5%. Склады первой мили стали дороже на 15-20%.
- Коэффициент загрузки гостиничной недвижимости по итогам девяти месяцев года составил 64% (в 2018-м было 67%).

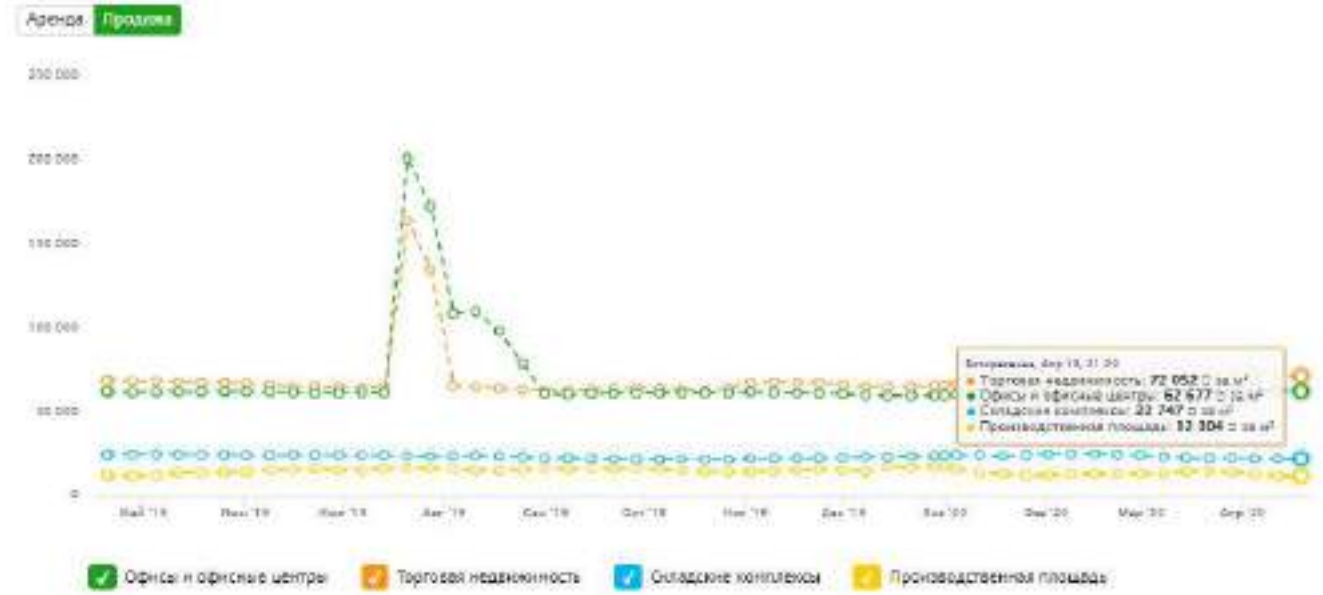
4.4. ЦЕНЫ НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА МАРТ-АПРЕЛЬ 2020Г.

Рисунок 23. Аналитика арендной ставки на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге[12]



Источник информации: Аналитическое агентство Бибосс

Рисунок 24. Аналитика цен продажи на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге[13]



Источник информации: Аналитическое агентство Бибосс

[12] Источник информации: https://www.beboss.ru/kn/ekb?new_city

[13] Источник информации: https://www.beboss.ru/kn/ekb?new_city

Индекс недвижимости Restate.ru показывает динамику изменения цен по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Екатеринбурге и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Таблица 21. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 3 года)[14]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.04.2020)
Отдельно стоящие здания (м^2)	49 200 руб.	- 7 997 руб. За м^2	33 000 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м^2)	19 692 руб.	- 3 913 руб. За м^2	2 059 000 ... 90 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м^2)	83 192 руб.	+ 3 240 руб. За м^2	1 500 000 ... 104 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м^2)	69 807 руб.	- 142 руб. За м^2	2 260 000 ... 140 000 000 руб. за объект

Рисунок 25. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 3 года)[15]

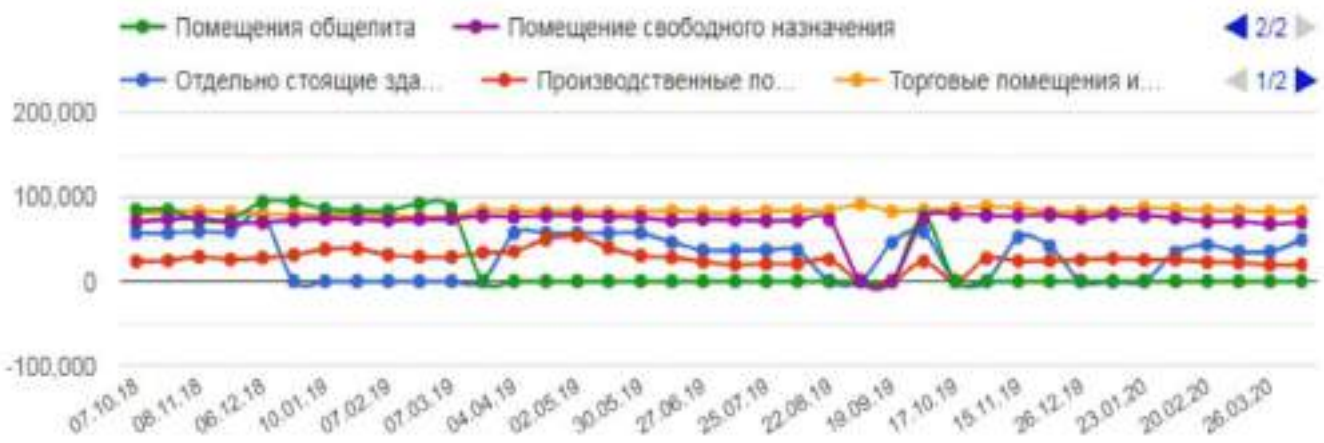


Таблица 22. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[16]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.04.2020)
Отдельно стоящие здания (м^2)	49 200 руб.	+ 49 200 руб. За м^2	33 000 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м^2)	19 692 руб.	- 5 782 руб. За м^2	2 059 000 ... 90 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м^2)	83 192 руб.	- 4 209 руб. За м^2	1 500 000 ... 104 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м^2)	69 807 руб.	- 8 281 руб. За м^2	2 260 000 ... 140 000 000 руб. за объект

[14] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[15] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[16] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Рисунок 26. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[17]

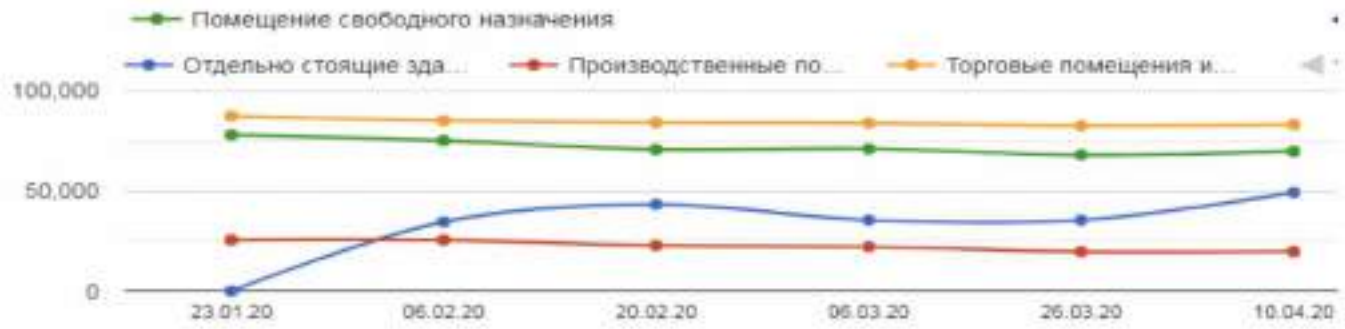
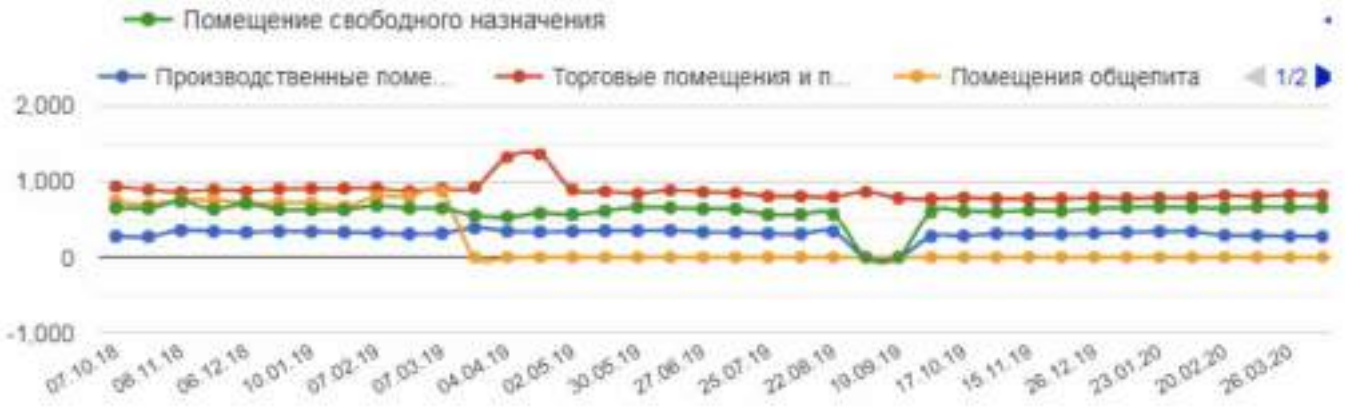


Таблица 23. Динамика средних цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 3 года)[18]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.04.2020)
Производственные помещения ($м^2$)	274 руб.	- 2 руб. За $м^2$	14 896 ... 1 800 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади ($м^2$)	817 руб.	- 116 руб. За $м^2$	12 000 ... 1 500 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения ($м^2$)	661 руб.	+ 10 руб. За $м^2$	3 500 ... 1 080 000 руб. за объект

Рисунок 27. График цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 3 года)[19]



Цены на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2020г.

В марте 2020 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.[20]

Таблица 24. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2020г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	74 221 руб./м2	+0,47 %	+11,35 %	-0,73 %	241
- Вторичка	76 141 руб./м2	+0,59 %	+3,91 %	+4,97 %	191

[17] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[18] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[19] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[20] https://rosrealt.ru/ekaterinburg/cena

- Новостройки	73 686 руб./м2	-5,49 %	+11,41 %	-17,54 %	30
Дома	6 423 633 руб.	-2,1 %	+2,06 %	-8,1 %	45
Земля	135 602 руб./сотка	+5,34 %	+1,28 %	+9,75 %	26
Офисы	65 421 руб./м2	-3,25 %	-2,8 %	-1,04 %	37
Торговые площади	72 145 руб./м2	-11,91 %	-13,2 %	+0,84 %	47
Аренда					
1 комнатные квартиры	12 188 руб./месяц	-3,8 %	+2,64 %	-4,93 %	732
2 комнатные квартиры	29 366 руб./месяц	+0,07 %	-0,61 %	+42,6 %	281
Офисы	6 739 руб./м2/год	-3,34 %	-4,92 %	-8,94 %	56
Торговые площади	9 033 руб./м2/год	+2,46 %	+11,28 %	-12,01 %	27

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в апреле 2020 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 апрель 2020 год. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 25. 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, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/	2 835	155 925 000	55 000
2	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230044638/	491,3	11 900 000	24 221
3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, мкр. Центр, д. 80	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32799303/	470	7 990 000	17 000
4	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/	1 374,0	75 000 000	54 585
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	19 250 000	16 739
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, ЖБИ, ул. Новгородцевой, 7в	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32921626/	1 429,2	78 606 000	55 000
8	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Калиновский, ул. Бережная, д. 21	https://upn.ru/realty_offices_sale_info/160-3080.htm	240	8 700 000	36 250
9	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Центр, ул. Бажова, д. 33	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31418881/	6 917	350 000 000	50 600
10	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/	545	15 000 000	27 523
11	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Краснодарская, д. 34	https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30157064-866.htm	389,0	5 300 000	13 625

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
12	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Центр, ул. Первомайская, д.56	https://ekaterinburg.n1.ru/view/69892005/	15 260	328 603 950	21 534
13	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
Нижняя граница					13 625
Верхняя граница					55 000
Среднее значение					34 354

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 13 625 до 55 000 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 34 354 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 апреле 2020 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 апрель 2020 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 26. 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	140 000	651
2	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д.1	https://ekaterinburg.n1.ru/view/30594796/?open_card_kn	121	50 000	413
3	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Кулибина, д. 1А	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31541277/?open_card_kn	112	60 000	536
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, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Мурзинская ул., 27А	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/	302	181 200	600
6	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, 53	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/221132723/	1151	460 400	400
7	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9А	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/	66	29 700	450
8	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова 28а	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/223299473/	500	370 000	740
9	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова, 18/2	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32913111/	101,3	101 300	1 000

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.	
				руб./в мес.	за кв.м/мес.
10	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова 28а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32231728/	700	420 000	600
Нижняя граница					400
Верхняя граница					1 000
Среднее значение					599

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 400 руб./кв. м до 1 000 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 599 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 27. 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 апреле 2020 года, руб./кв.м и руб./кв.м в месяц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в апреле 2020 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайтов (ekaterinburg.n1.ru, ekb.cian.ru) составила от 400 руб./кв. м до 1 000 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в апреле 2020 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайтов (ekaterinburg.n1.ru, ekb.cian.ru)составила от 13 625 до 55 000 руб./кв. м

4.5. 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 № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20).

Таблица 28. 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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)

Источник информации:Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 6-9%%.

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:[21]

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

$$S' = Sзу/Sзд$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

[21] 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

ΔS'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:

К = ΔS'i * Сзу

где: **$С_{зу}$** — 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, Оценщики 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 29. 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

Таблица 30. 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 31. 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 32. 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 33. 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 34. 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 сендвич-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 сендвич-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 сендвич-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 35. 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	1,65
	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 36. 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 37. 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 38. Матрица коэффициентов

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Источник 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 39. 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 40. 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 состоянии. 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 41. 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 42. Матрица коэффициентов

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"	1,60	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 Statrielt[22]. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.04.2020 (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 43. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

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

Источник 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

[22]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2143-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda

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

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

Таблица 44. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная 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 – высококлассная торговая недвижимость находится в рамках диапазона 18,3-20,6%%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 19,4%.

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

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2, стр. 20). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 11-13%.

Таблица 45. 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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3., стр. 20)

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

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

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 46.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 аренде к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,75-0,78, среднее значение 0,77.

Таблица 47. 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 48. 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
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	9,28	13,49	17,81
	под МЖС	0,80	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 49. 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 20 апреля составила 72 521 руб. За месяц средняя цена «на вторичку» выросла на 0,2%, по отношению к началу года – на 0,1%.

При этом количество квартир в Базе данных УПН за последние четыре недели снизилось на 6,7%: с середины марта каждую неделю снимались в среднем почти по 200 квартир или по 2% от объема предложения. Пока на время общей экономической паузы из-за пандемии коронавируса часть продавцов решила отложить решение «квартирного вопроса» (объем выставленных и снятых квартир снизился вдвое). Хотя говорить о полной остановке всех процессов некорректно, рыночная инфраструктура продолжает работать, часть работы проводится в режиме в онлайн. Сейчас через агентства недвижимости в городе предлагается к продаже 7,82 тыс. квартир. Количество объектов в пригороде сократилось на 2,0%,

как и объем предложения комнат – на 6,3%. Но выбор у покупателей по-прежнему остается широким: на рынке присутствуют 1,17 тыс. комнат и 630 объектов в пригороде. Сроки экспозиции составляют около 3,5 месяцев.

Среди различных территорий фиксируем в основном отрицательные корректировки за месяц. Так, цены на квартиры в Центре Екатеринбурга сократились на 0,2%. Здесь объекты продают по 101 888 руб./кв. м. Объекты первого ценового пояса остались без изменений со средней ценой 77 720 руб./кв. м. На территории второго пояса объекты стоят 66 702 руб./кв. м в среднем (за месяц сокращение на 0,2%). Квадратный метр для объектов третьего ценового пояса вырос на 0,1% до уровня 59 325 руб. Для отдаленных районов четвертого ценовых поясов фиксируем рост цен на 0,3%. Квартиры в четвертом поясе обойдутся покупателю по 50 121 руб./кв. м.

Таблица 50. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 20.04.2020, 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	72 521	+0,1	+0,2	–	–
Центр	101 888	–0,1	–0,2	63 779 (–0,1)	157 493 (+0,2)
1-й пояс	77 720	+0,2	+0,0	56 830 (+0,4)	107 291 (+0,4)
2-й пояс	66 702	–0,1	–0,2	50 289 (–0,2)	89 747 (–0,2)
3-й пояс	59 325	+0,2	+0,1	44 322 (–0,5)	78 259 (+1,4)
4-й пояс	50 121	–0,5	+0,3	32 464 (+1,1)	69 029 (–0,5)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					109 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 51. 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	0,98	0,92

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2171-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Наличие ограждения по периметру забором

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки, не ограждённые, в среднем несколько дешевле аналогичных огражденных участков. Вариация значений зависит от материалов и качества использованных материалов. Влияние фактора наличие ограждения по периметру забором определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие ограждение по периметру забором на 01.04.2020г.

Таблица 52. Корректировка на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором на 01.04.2020г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не			**1,00**

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
	освещенные			
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	**1,17**
3	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	**1,06**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2170-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Огражденные по периметру каменным забором земельные участки дороже не огражденных земельных участков в среднем на 17%. Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором дороже не огражденных земельных участков в среднем на 6%.

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 53. 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 землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

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

Таблица 54. Влияние фактора «наличие коммуникаций» на стоимость земельных участков

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			

№ 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
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**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	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-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.[23]

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 территории[24]. 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 55. 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.

[23]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.)

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

4.6. 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 56. Показатель ликвидности

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

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

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

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

Таблица 57. 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.

4.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

(a) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(b) 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).

(c) 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 способам. 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. Учитываялокальное 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 целесобразности 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 целесобразности 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 иудален 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 58. 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 59. 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 устареваниии, 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-Мертона 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 долевом 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 раздельного 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 заплатил 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.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

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

Выводы:

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

5.4. Согласование результатов

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6.РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

Рисунок 28. 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 корректировок, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод корректировок, 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 корректировок

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня 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, основанныхна 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 60. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод корректировок (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

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 корректировок 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://rosrealt.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 корректировок 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:

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

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

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

$П_{i.....n}$– 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.

Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{П} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) * 100\%$$

,

где

$K_{П}$ – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA}.

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 № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 11-13%.

Таблица 61. 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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20)

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

Корректировка на передаваемые имущественные права: Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

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 62. 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, 2, 3, 5 оформлены права собственности, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 не вводится. На объекты-аналоги № 4 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 63. 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
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	9,28	13,40	17,81
	под МЖС	0,80	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 64. Состав ценовых поясов рынка жилья Екатеринбурга[25]

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

[25] https://upn.ru/analytics/1793/2020/4/19354.htm

Наименование ценового пояса	Жилые районы
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

Объект оценки и расположен в пределах 4-го ценового пояса г.Екатеринбурга, объект-аналог №1 расположен в Завокзальном микрорайоне - 2-ой ценовой пояс, объект-аналог №2 расположен в Академическом микрорайоне - 2-ой ценовой пояс, объекты-аналоги №3 и №5 расположены в УНЦ - 2-ой ценовой пояс, объект-аналог №4 расположен в Нижне-Исетском микрорайоне - 4-ый ценовой пояс. Таким образом, для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 требуется введение корректировки на местоположение в пределах города, для объекта-аналога №4 введение корректировки на местоположение в пределах города не требуется.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 была определена методом парных продаж и составила -17,53%.

Таблица 65. Расчет корректировки Шарташ (4 пояс) - ЖБИ, Завокзальный, Академический, УНЦ (2 пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/206398420/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/189009646/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/226367306/	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, Шарташ, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 244	Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Завокзальный, Автогенный пер., 13	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Рыбаков	Екатеринбург, Завокзальный, ул. Тагильская
Ценовой пояс Екатеринбурга	4 пояс	2 пояс	4 пояс	2 пояс
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.	4 900 000	4 000 000	26 000 000	37 500 000
Площадь, кв.м.	851	600	6000	6 800
Стоимость 1 кв.м., руб.	5 758	6 667	4 333	5 515
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие строений	Есть	Есть	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Рядом	Рядом
Величина поправки	-13,63%		-21,43%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-17,53%**			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на наличие на земельном участке ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу

У объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 на земельных участках отсутствуют ветхие строения под снос, т.е. для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос не требуется. У объекта-аналога № 4 на земельном участке есть строения под снос, таким образом, для объекта-аналога № 4 требуется введение корректировки на наличие на земельном участке строений под снос. Корректировка на наличие на земельном участке ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на снос ветхих зданий, строений, сооружений на 01.04.2020г.

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 66. Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос на 01.04.2020г.

№	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	0,98	0,92

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2171-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Таким образом, корректировка на наличие на земельном участке ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу для объекта-аналога № 4 составит 8%.

Корректировка на наличие ограждения по периметру забором

У объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 на земельных участках отсутствует ограждение по периметру забором, т.е. для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4, 5 корректировка на наличие ограждения по периметру не требуется. У объекта-аналога № 1 на земельном участке ограждение по периметру железобетонным забором, таким образом, для объекта-аналога № 1 требуется введение корректировки на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором. Корректировка на наличие ограждение по периметру забором определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие ограждение по периметру забором на 01.04.2020г.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки, не ограждённые, в среднем несколько дешевле аналогичных огражденных участков. Вариация значений зависит от материалов и качества использованных материалов.

Таблица 67. Корректировка на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором на 01.04.2020г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	**1,17**
3	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	**1,06**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2170-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Таким образом, корректировка на наличие на земельном участке на наличие ограждения по периметру железобетонного забора для объекта-аналога № 1 составит -17%.

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 объекта-аналога № 5 находится в диапазоне 0,1-0,5 га, корректировка не требуется. Площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне 0,5 -1,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (7%). Площадь объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 находится в диапазоне >3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (19%).

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций

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

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

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 01.04.2020г.

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			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**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	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-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 № 4 подключена электроэнергия (центральная). Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта-аналога № 4 составит (1,09 *1,07*1,07*1,14)/1,06-1=34,22%.

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 нет коммуникаций. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объектов-аналогов №№ 1,2 3, 5 составит (1,09 *1,07*1,07*1,14)/1-1=42,27%.

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:

$$K= (S-M) / ((N-1)*S), \text{ где}$$

К - 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 участка[26]

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/29629498/?open_card_land	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/213400416/	https://ek.kupiprodai.ru/realty/ekaterinburg_zemlya_prodaetsya_uchastok_55_ga_dlya_razvitiya_vashego_biznesa_v_ekaterinburgevnutri_4550069	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/206796622/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29281235/
Контактный телефон		тел. +7 343 363-00-01, +7 922 209-19-91	тел. +7 958 703-30-51	тел. +7-967-639-34-22	тел.+7 958 703-96-96	тел. +7 343 311-40-00
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Железнодорожный район, мкр. Завокзальный, ориентир ул.Тагильская д.2	Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Академический, просп. Академика Сахарова, 107к1	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей	Екатеринбург, Чкаловский район, Нижнеисетский	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей
Район	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский район	Орджоникидзевский	Ленинский район
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Академический (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Нижнеисетский (4 пояс)	УНЦ (2 пояс)
Общая площадь, кв.м	3 203	6 805	44 500	55 000	84 000	5 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Под иными объектами специального назначения (под магазин, офис	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.	Для размещения объектов предпринимательства	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.

[26]Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников, а именно:; права на объекты аналоги №2 (собственность), №3 (долгосрочная аренда), №5 (долгосрочная аренда); наличие ветхих строений у объекта-аналога №4.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Нет	Нет	Нет	Электроэнергия (центральная)	Нет
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		**37 500 000**	**133 503 000**	**176 000 000**	**210 000 000**	**13 500 000**
Удельная цена предложения, руб./кв.м		**5 511**	**3 000**	**3 200**	**2 500**	**2 700**
Возможность торга		возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	СРД 25 стр.20, табл.1.3.2	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 850	2 640	2 816	2 200	2 376
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка передаваемые права		0%	0%	18%	18%	18%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 850	2 640	3 323	2 596	2 804
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 850	2 640	3 323	2 596	2 804
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%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 850	2 640	3 323	2 596	2 804
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Под иными объектами специального назначения (под магазин, офис	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.	Для размещения объектов предпринимательства	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 850	2 640	3 323	2 596	2 804
Месторасположение в городе микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Академический (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Нижне-Исетский (4 пояс)	УНЦ (2 пояс)
Корректировка на местоположение		-17,53%	-17,53%	-17,53%	0,00%	-17,53%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 000	2 177	2 740	2 596	2 312
Общая площадь, кв.м	3 203	6 805	44 500	55 000	84 000	5 000
	0,32	0,68	4,45	5,50	8,40	0,50
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%	8%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 000	2 177	2 740	2 804	2 312
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		-17%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 320	2 177	2 740	2 804	2 312

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на площадь	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	7%	19%	19%	19%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 552	2 591	3 261	3 337	2 312
Наличие коммуникаций	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Нет	Нет	Нет	Электроэнергия (центральная)	Нет
Корректировка на наличие коммуникаций	1,4227	42,27%	42,27%	42,27%	34,22%	42,27%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		5 053	3 686	4 639	4 479	3 289
Количество корректировок		5	4	5	5	4
Удельный вес объекта		0,196	0,207	0,196	0,196	0,207
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		990	763	909	878	681
Коэффициент вариации	**17,08%**					1,002
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	**4 221**					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как правило, для объектов недвижимости (земельных участков) величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 33%[27].

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:

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

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

где

K - 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 17,08%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

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.[28]

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 территории[29]. 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.

[28]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.) 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).

[29]Полный 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.	Корректи-ровка 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	4 221	30%	2 955	12 760 083	531 900	13 291 983
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (округленно), руб.									***13 292 000***

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (земельный участок кадастровый номер 66:41:0711072:18), на дату оценки 30.04.2020 года, по сравнительному подходу составляет округленно 13 292 000 (Тринадцать миллионов двести девяносто две 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 № 109, октябрь 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

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

Кобъем – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

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

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

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

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

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

<u>Определение класса конструктивных систем.</u>

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

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 109, октябрь 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-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 30.04.2020 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Март 2020 г. (ближайшая дата к дате оценки)	123,046
И	**1,159**

Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 109, октябрь 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 1м^2, 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 = 0,884.

(Источник информации: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 109, октябрь 2019 г., региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений РФ на 01.10.2019г., стр.181.)

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	-

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
Дата ввода в эксплуатацию	2 009	-
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	14 879	57 200
Материал стен/перегородок	Кирпичные/железобетонные	Кирпичные
Материал фундамента	Железобетонные блоки ленточный, железобетонные стаканы под колоннами	Бутобетонные, сборные железобетонные
Материал полов	Цементная стяжка	Стяжка
Кровля	Скатная, металлочерепица	-
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г.
Код объекта-аналога		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		1,159
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент		0,884
-коэффициент на НДС (расчет без НДС)		1

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,362
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		7 244
Количество единиц измерения, куб.м		14 879
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		107 783 476
Коэффициент прибыли предпринимателя		1
***Полные затраты на замещение без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.* без НДС**		**107 783 476**

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 определяю 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 ($И_ф$) 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.[30]

[30] Использовалась информация по материалам сайта – http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

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	35%	2,89%
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		20,30%
Физический износ					**31,55%**

Источник информации: Расчеты Оценщика

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Экономическое устаревание Оценщиком определено на основании метода корректировок 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 коммерческой 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 по итогам расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом, ввиду отсутствия предположений аналитиков относительно выхода из периода ожидания на рынке недвижимости в сложной современной экономической ситуации.

В результате расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом значение удельной стоимости составило 19 810 руб./кв.м с учетом НДС или 16 508 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	107 783 476	31,55%	**73 777 789**

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила **73 777 789 руб.** без учета НДС, стоимость права собственности земельного участка составила **13 292 000 руб.** НДС не облагается. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: **73 777 789** + **13 292 000** = **87 069 789 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: (87 069 789 / 3 271,20) = 26 617 руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

И вн. = (1 – Ср./Сзам.) х 100%,

Где ***Ивн***. – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (в результате расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом значение удельной стоимости составило 19 810 руб./кв.м с учетом НДС или 16 508 руб./кв.м без учета НДС.);

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

Размер внешнего износа составит:

(1 – 19 810 / 26 617) х 100% = 37,98%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

$$ЗЗ_{сси} = ЗЗ_{бси} \times (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функ}) \times (1 - У_{внеш}),$$ где:

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

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

$И_{физ}$– физический износ;

$У_{функ}$ – функциональное устаревание;

$У_{внеш}$– 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	107 783 476	31,55%	0%	37,98%	58%	45 269 060	13 292 000	58 561 060

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 корректировок, 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.

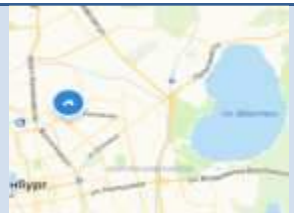
Выбор сопоставимых объектов

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-аналоги[31]

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Заказчик	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28737478/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230044638/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/
Телефон		тел.+7 343 288-59-93	тел.+7 958 607-39-91	тел. +7 958 703-23-79	тел.+7 958 607-71-71
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, 53	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9 А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Местоположение на карте					
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 180,0	491,3	1 374	2 835,0
Коэффициент плотности застройки	1,02	0,54	0,62	0,69	1,34
Площадь земельного участка, кв.м	3 203	2 200	792[32]	1 984	2 116,31[33]

[31] Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

[32] Площадь земельного участка и права собственности на земельный участок объекта - аналога № 2 были уточнены у агента по тел. +7 958 607-39-91. Информация была проверена по кадастровой карте (кадастровый номер — 66:41:0711069:30, площадь 792 кв. м https://egrp365.ru/reestr?egrp=66:41:0711069:30).

[33] Площадь земельного участка и права собственности на земельный участок объекта - аналога № 3 были уточнены у агента по тел. +7 958 703-23-79. Информация была проверена по кадастровой карте (кадастровый номер — 66:41:0704028:73, площадь 2116,31 кв.м https://egrp365.ru/reestr?egrp=66:41:0704028:73).

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Имущественное право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	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, следы потеков крыши, поврежденные фасады)	Хорошее (год постройки 2007, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)	Хорошее (реконтрукция 2007, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)
Тип помещений	Торгово-офисное	База отдыха, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Отделка "люкс"	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)[34]	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта, с учетом НДС руб.		54 000 000	11 900 000	75 000 000	155 925 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, с учетом НДС		**45 763**	**24 221**	**54 585**	**55 000**

[34] Состояние отделки объекта - аналога № 2 требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки) было уточнено у агента по тел. тел.+7 958 607-39-91.

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 № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 6-9%.

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

Источник информации:Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг при продаже нежилой торговой недвижимости, составляет 6-9%%, принято среднее значение диапазона в размере 7,5%.

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:[35]

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

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.;

[35]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

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

4. Величина корректировки определялась по формуле:

$$К = ΔS'i * Сзу$$

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 корректировок) и составила 13 292 000 рублей за 3 203 кв.м, следовательно, стоимость прав собственности земельного участка 1 кв.м 13 292 000 : 3 203 = 4 150 руб./кв.м. У объекта-аналога № 3 земельный участок находится в аренде, необходима корректировка на передаваемые права на земельный участок. Корректировка определялась с помощью 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. 15).

Таблица 84. 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

Для земельного участка в долгосрочной аренде объекта – аналога №3 поправка к земельному участку, находящемуся в собственности, составит -15%. Таким образом, стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка составит (13 292 000 : 3 203) *(1 -15%) = 3 528 руб./кв.м.

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 85. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозна-чение	Значение показателя				
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв.м.	Sзд	3 271,20	1 180,0	491,3	1 374	2 835,0
Размер земли, кв.м	Sзу	3 203	2 200	792	1 984	2 116
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м здания, кв.м/кв.м	S’	0,98	1,86	1,61	1,44	0,75
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	ΔS’i		-0,88	-0,63	-0,46	0,23
Корректировка на площадь ЗУ право собственности, руб.			-3 652	-2 615	0	955
Корректировка на площадь ЗУ права долгосрочной аренды, руб.	К		0	0	-1 623	0

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 их 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, 3, 4, корректировка на физическое состояние зданий объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 не вводилась.

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.

		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	1,65
	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, 3 находятся в диапазоне 1 000 – 1 500 кв.м, объект-аналог №2 находится в диапазоне 250 – 500 кв.м,

объект-аналог №4 находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, таким образом, для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 требуется корректировка. Для объектов-аналогов №№ 1, 3 вводится понижающая корректировка (-10%), для объекта-аналога №2 вводится понижающая корректировка (-22%), для объекта-аналога №4 вводится понижающая корректировка (-3%).

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. Объект оценки и объекты-аналоги №№1, 2 находятся в микрорайоне Шарташ (4 ценовой пояс), объект-аналог №3 находится в микрорайоне Пионерский (1 ценовой пояс), объект-аналог №4 находится в микрорайоне Втузгородок (1 ценовой пояс, поэтому для объектов-аналогов №№3, 4 необходимо ввести корректировку.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 3, 4 была определена методом парных продаж и составила -30,28%.

Таблица 87. Расчет корректировки Шарташ (4 пояс) - Пионерский, Втузгородок (1 пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/228591561/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/227072160/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31703663/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Проезжая, 263А	Екатеринбург, мкр. Пионерский, Кислородная ул., 8А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Мурзинская ул., 27А	Екатеринбург, мкр. Пионерский, ул. Пионерская, д.7
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)
Назначение	Торгово-офисное, свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Стандартный ремонт (среднее состояние)
Стоимость, руб.	15 000 000	13 000 000	5 200 000	7 000 000
Площадь, кв.м.	545	312,0	100	98,8
Стоимость, руб./м2 в год	27 523	41 667	52 000	70 850
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	-33,95%		-26,61%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-30,28%**			

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 и объекта-аналога №2 - требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки). Для объектов-аналогов №№1, 3, 4 состояние отделки соответствует уровню отделка «люкс», поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 корректировка на состояние отделки составит (-36%).

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

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:

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

К - 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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/28737478/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230044638/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, 53	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9 А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Пионерский (1 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 180	491	1 374	2 835
Площадь земельного участка, кв.м..	3 203	2 200	792	1 984	2 116
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Торгово-офисное	База отдыха, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Отделка "люкс"	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта , с учетом НДС руб.		**54 000 000**	**11 900 000**	**75 000 000**	**155 925 000**
Удельная цена предложения ,		**45 763**	**24 221**	**54 585**	**55 000**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв.м с НДС					
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		42 331	22 404	50 491	50 875
Площадь ЗУ, кв.м. (собственность)	3 203	2 200	792	1 984	2 116
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв.м площади улучшений	0,98	1,86	1,61	1,44	0,75
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м		-0,88	-0,63	-0,46	0,23
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-3652	-2615	0	955
Корректировка на площадь ЗУ аренда, руб.		0	0	-1623	0
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		38679	19789	48868	51830
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		38 679	19 789	48 868	51 830
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		38 679	19 789	48 868	51 830
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.		38 679	19 789	48 868	51 830
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		38 679	19 789	48 868	51 830

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
кв.м, руб.					
Физическое состояние объекта	Хорошее (год постройки 2009, следы потеков крыши, поврежденные фасады)	Хорошее (год постройки 2007, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)	Хорошее (реконтрукция 2007, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		38 679	19 789	48 868	51 830
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.		38 679	19 789	48 868	51 830
Площадь кв.м.	3 271,2	1 180	491	1 374	2 835
Корректировка на площадь, %		-10%	-22%	-10%	-3%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		34 811	15 435	43 981	50 275
Этаж/Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		34 811	15 435	43 981	50 275
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, 53	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9 А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А
Административный район	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Корректировка на территориальное местоположение, %		0%	0,00%	-30,28%	-30,28%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		34 811	15 435	30 664	35 052
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.		34 811	15 435	30 664	35 052
Состояние отделки	Требуется косметический	Отделка "люкс"	Требуется косметический	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)		ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)		
Корректировка техническое состояние помещений, уровень отделки , %		-36%	0%	-36%	-36%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 279	15 435	19 625	22 433
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 279	15 435	19 625	22 433
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.		22 279	15 435	19 625	22 433
Количество корректировок		4	3	5	5
Весовые коэффициенты		0,255	0,275	0,235	0,235
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		**5 681**	**4 245**	**4 612**	**5 272**
Коэффициент Вариации	14,31%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	**19 810**				
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу учетом НДС, руб.	**64 802 472**				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	**54 002 060**				

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% (14,31%), 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:[36]

(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.[37]

<u>Общие принципы расчета приведенной стоимости[38]</u>

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.

---

[36]Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утв. Приказом Минфина России от 29.12.2015 №217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений) Министерства финансов РФ» (Зарегистрировано в Минюсте России 2 февраля 2016 г. N 40940), пункт B13

[37]Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», B10

[38]Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», B14

(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:

$$V = \frac{NOI}{Ставка_капитализации}$$

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 электронных сайтов Интернета (https://ekb.cian.ru/rent/, 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-аналоги[39]

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32913111/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/223299473/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32231728/
Телефон		тел. +7 900 209-34-51	тел. +7 343 200-64-00 +7 902 878-36-64	тел. +7 958 607-38-17	тел. +7 958 607-77-06	тел. +7 343 311-55-05 +7 922 613-92-22
Адрес объекта	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Мурзинская ул., 27А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова, 18/2	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9А	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова 28а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова 28а
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ 4 (пояс)	Калиновский 4 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)	Шарташ 4 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Красная линия	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия
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 торговое, универсальное помещение (свободного) назначения	Нежилое универсальное помещение (свободного) назначения
Площадь объекта, кв.м	3 271,20	302	101,3	66	500	700
Этаж	1-3, мансарда, подвал	1/2	1/16	2/2	1/2	1/2
Состояние отделки помещений	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
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

[39] 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
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв.м/год с учетом НДС		7 200	12 000	5 400	8 880	7 200

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 № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – ноябрь, 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20). 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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 25, ноябрь 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 20)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг при аренде торговой недвижимости, составляет 4-5 %%, 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.

Корректировка на УСН/НДС. Часть аналогов сдаются в аренду собственниками, находящимися на упрощенной системе налогообложения, а часть на общей. Но реализация и сдача в аренду помещений[40] на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

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 объектов-аналогов различна. В нашем случае оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе

[40] Статья «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества». Ю. В. Козырь, http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf

г.Екатеринбург, но в разных микрорайонах. Объект оценки и объект-аналог №, 3 находятся в микрорайоне Шарташ (4 ценовой пояс), объект-аналог №1 находится в микрорайоне Калиновский (4 ценовой пояс), объекты-аналоги №№ 2, 4, 5 находятся в микрорайоне ЖБИ (2 ценовой пояс), поэтому для объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 необходимо ввести корректировку.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 была определена методом парных продаж и составила -13,97%.

Таблица 92. Расчет корректировки Шарташ (4 пояс) - ЖБИ (2 пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/219524192/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/225545933/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Мурзинская ул., 27А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова, 17	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 9А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Владимира Высоцкого, 1А
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Калиновский (4 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Шарташ (4 пояс)	ЖБИ (2 пояс)
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Площадь, кв.м.	от 100 до 302	112	66	110
Стоимость, руб./м2 в год	7 200	8 040	5 400	6 545
Этаж	1, 2 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Нет
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	-10,45%		-17,49%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-13,97%**			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов-аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3 расположены на второстепенной улице г.Екатеринбурга, с пониженными пешеходными транспортными потоками, в то время как объекты-аналоги №№ 2, 4, 5 расположены на «красной линии», для объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 требуется корректировка на расположение относительно «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 93. 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 №№ 2, 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 94. 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 организованная парковка, корректировка не вводилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

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, 4, 5 расположены на 1 этаже, объект-аналог №3 расположен на 2-ом 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.

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

Источник 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 на 1-ом этаже здания, необходимо внести повышающую корректировку на этаж расположения для объекта-аналога №3 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 наличие отдельного входа. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5, как у Объекта оценки есть отдельный вход, они сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 не вводилась. У объекта-аналога №3 нет отдельного входа, поэтому необходимо введение корректировки на отсутствие отдельного входа.

Для определения корректировки использован аналитический сборник 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. 226, табл. 126).

Таблица 96. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	**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.226, табл. 126

Объект-аналог №3 не имеет отдельного входа, у объекта оценки есть отдельный вход. Для объекта-аналога №3 вводится повышающая корректировка 1,15 (15%).

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 97. 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

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м,
площади объектов-аналогов №№ 1, 4 находятся в диапазоне 250 - 500 кв.м, корректировка составляет - 0,88 (-12%),
площадь объекта-аналога № 2 находится приблизительно в диапазоне 50 - 100 кв.м, корректировка составляет - 0,80 (-20%),
площадь объекта-аналога № 3 находится в диапазоне 50 - 100 кв.м, корректировка составляет - 0,80 (-20%),
площадь объекта-аналога № 5 находится в диапазоне 500 – 1 000 кв.м, корректировка составляет - 0,92 (-8%).

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки Объекта оценки (для сдачи объекта в аренду) и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствуют среднему состоянию (стандартный ремонт), поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 не требуется корректировка на состояние отделки.

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:

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

К - 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 98. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями (расчет для помещений 1 этажа)

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32913111/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/223299473/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32231728/
Общая площадь, кв.м	3 271,2	302	101,3	66	500	700
Стоимость руб./кв.м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		7 200	12 000	5 400	8 880	7 200
Корректировка на уторгование, %		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 876	11 460	5 157	8 480	6 876
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 876	11 460	5 157	8 480	6 876
Административный район	Шарташ 4 (пояс)	Калиновский 4 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)	Шарташ 4 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	-13,97%	0%	-13,97%	-13,97%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 876	9 859	5 157	7 295	5 915
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Красная линия	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	-20%	0%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 876	7 887	5 157	5 836	4 732
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 474	8 573	5 606	6 344	5 144
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 474	8 573	5 606	6 344	5 144
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/2	1/16	2/2	1/2	1/2
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	11%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 474	8 573	6 223	6 344	5 144
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Нет	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		0%	0%	15%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		7 474	8 573	7 156	6 344	5 144
Площадь объекта, кв.м	3271,2	302	101,3	66	500	700
Корректировка на общую площадь, %		-12%	-20%	-20%	-12%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 577	6 858	5 725	5 583	4 732
Состояние отделки помещений	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Среднее состояние (стандартный ремонт)
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 577	6 858	5 725	5 583	4 732
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 577	6 858	5 725	5 583	4 732
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 577	6 858	5 725	5 583	4 732
Количество корректировок		3	5	5	5	5
Весовые коэффициенты		0,217	0,196	0,196	0,196	0,196
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		**1 427**	**1 344**	**1 122**	**1 094**	**927**
Коэффициент Вариации	12,82%					
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа с учетом НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	5 914					
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	**4 928**					
Скидка на подвал	**-25,0%**	Лейфер, стр. 218, табл. 115				
Рыночная стоимость арендной ставки подвала без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	**3 696**					
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду	**-10,0%**	Лейфер, стр. 218, табл. 115				

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Рыночная стоимость арендной ставки 2, 3 этажи мансарда без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	**4 435**					

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:

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

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.

Полученные значения коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33% (12,82%), 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 99. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м/год
Подвал	35,8	3 696	1%	37
1 этаж	852	4 928	26%	1 281
2, 3 этаж	1 657,6	4 435	51%	2 262
Мансарда	725,8	4 435	22%	976
	3 271,2	**Итого**	100%	**4 556**

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 4 556 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 400 руб./кв.м до 1000 руб./кв.м в месяц. В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м рассматриваемого нежилого помещения составляет 4 556 руб. без учета НДС без ЭР, без КП за кв.м в год или 380 руб. за 1 кв.м в месяц, или 456 руб. за 1 кв.м в месяц с учетом НДС. 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 30.04.2020 по 31.12.2024 и в постпрогнозном периоде (с 2025г.) Оценщиком предполагается возможность увеличения размера рыночной ставки аренды на уровне темпа роста инфляции в РФ начиная с 2022 года. По данным прогноза Росстата и МЭР темп роста инфляции принят на 2022 - 2024г. уровне 4%.

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 4 до 9 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:

Sарендопригодная = Sобщая * Карендопригодной, **где:**

S*арендопригодная-* арендопригодная площадь;

S*общая* – общая площадь объекта оценки;

К*арендопригодной* – коэффициент арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt[41]. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.04.2020 (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 Grossи Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L)$$

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

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

Величина потерь от вакансий —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

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.

[41]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2143-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda

Таблица 100. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

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

Источник 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 101. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для высококлассной торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная 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 уроне 19,4% от ПВД.

Определение ставки дисконтирования

Определение ставки дисконтирования осуществлялось по формуле:

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

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 102. 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококлассная 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 высококлассной 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:

$$R_{возвр} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

Rвозвр – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - 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 6,436% на ближайшую дату определения стоимости 29.04.2020г. (источник информации- www.rusbonds.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 125 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 2020-2009=11 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

6,436%/((1+6,436%)^(125-11)-1) = 0,00526%

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 103. 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная 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 высококлассной торговой недвижимости в размере 3,2%.

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице ниже:

Таблица 104. 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%	0,00526%	3,2%	15,29%

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, 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 $_{пост}$/К, где

ЧОД $_{пост}$- чистый операционный доход постпрогнозного периода;

К – ставка капитализации.

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

Таблица 105.Определение справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	30.04.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	постпрогнозный период
Темп роста рыночной арендной ставки, %			4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Рыночная ставка без НДС и операц.расходов, руб./кв.м	4 556	4 556	4 738	4 928	5 125	5 330
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 , (с общей площади), руб.		14 903 587	15 498 946	16 120 474	16 764 900	17 435 496
ПВД с учетом арендопригодной площади, руб.		12 629 954	13 174 009	13 702 304	14 250 063	14 820 065
Потери при недозагрузке площадей, %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Потери при недозагрузке площадей, руб.		947 247	988 051	1 027 673	1 068 755	1 111 505
ДВД, руб.		11 682 707	12 185 958	12 674 631	13 181 308	13 708 560
Операционные расходы, % от ПВД		19,4%	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
Операционные расходы от ПВД, руб.		2 891 296	3 006 796	3 127 372	3 252 391	3 382 486
Затраты на ремонт, руб.	-21 262 800,00		0,00	0,00	0,00	0,00
ЧОД, руб.	-21 262 800,00	8 791 411	9 179 162	9 547 259	9 928 917	10 326 074
Ставка дисконтирования ,%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%	15,29%
Период, лет	0,671	0,997	1,000	1,000	1,000	
Период дисконтирования, лет	0,336	1,33	2,33	3,33	4,33	
Фактор дисконтирования	0,953	0,828	0,718	0,623	0,540	0,540
Текущая приведенная стоимость, руб.	- 20 263 448	7 279 288	6 590 638	5 947 942	5 361 615	
Сумма ДДП, руб.	4 916 035					
Ставка капитализации, %	12,10%					
Терминальная стоимость реверсии, руб.	85 339 455					
Текущая стоимость реверсии, руб.	46 083 306					
Справедливая (рыночная) стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом), руб. без учета НДС	**50 999 341**					
Справедливая стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. (округленно) без учета НДС	**50 999 000**					

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 106. 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 107. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	58 561 060	0	0
Сравнительный подход	54 002 000	0,5	27 001 000
Доходный подход	50 999 000	0,5	25 499 500
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС			52 500 500
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб. без учета НДС			**52 501 000**

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 108. 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	52 501 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	39 209 000
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	13 292 000
Итого		**52 501 000**

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 №25. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), ноябрь 2019.

17. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки часть 1, часть 2», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.

18. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.

19. Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А, Нижний Новгород, 2018.

20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.

21. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}(x_i - M(x))^2}$$.[42]

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

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

постоянной основе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO GARANTIA

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1645339704

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» ноября 2019 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 р/с 40702810601990000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 ИНН 7710277867
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.01.2020г.** по 24 часа 00 минут **31.12.2020г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **01.01.2020** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**551 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят один миллион) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1645339704 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил(а), ознакомлен(а) с ними и согласен

Страхователь **Страховщик**

М.П. М.П.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Щербатюк Яна Викторовна**
Паспортные данные: Сер. 4606 №923120 выдан 10 отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области (код подразделения - 502-064) 03.05.2006
Адрес регистрации: 141307, Московская область, г. Сергиев Посад-7, ул. Оперная, д. 8, кв./оф. 51

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Щербатюк Яна Викторовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5791245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. для АО «АльфаСтрахование»)

№ 33

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

Щербатюк
Яна Викторовна

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 94 от 23.12.2016 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ»

Президент РОО С.А. Табакова

Регистрационный номер 0360

Выдан 26.12.2016 г. Действителен до 26.12.2021 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0717

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984915

Настоящий диплом выдан Щербатюк Яне Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „28" апреля 2008 г. по „11" декабря 2008 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ЧОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия" (наименование образовательного учреждения (федерального государственного, муниципального, негосударственного) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11 декабря 2008 удостоверяет право (соответствие квалификации) Щербатюк Яне Викторовне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2008

ЮПФ Гознак. ПОК.

с 1998 года КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009442-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Щербатюк Яне Викторовне

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

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

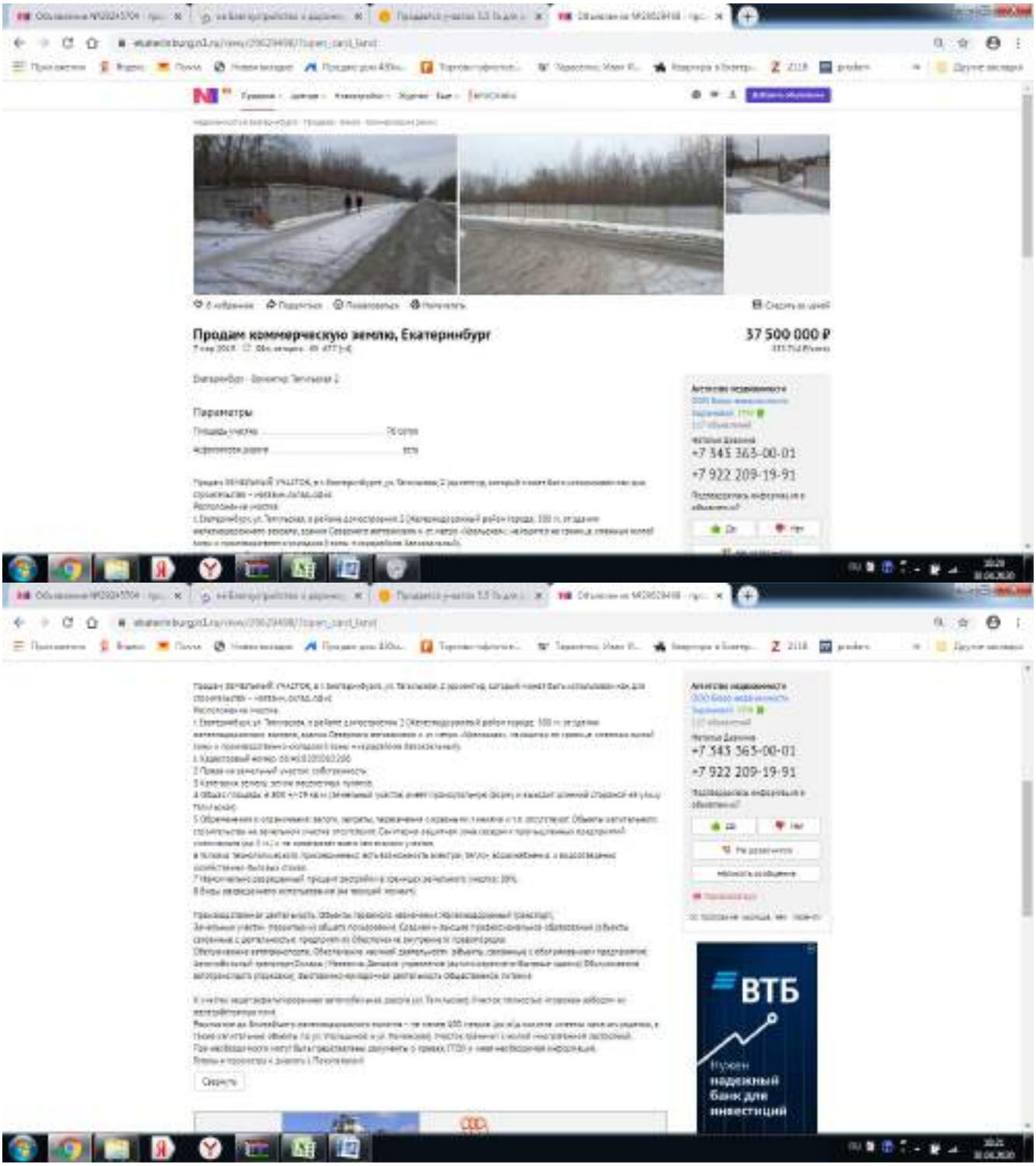
005750 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

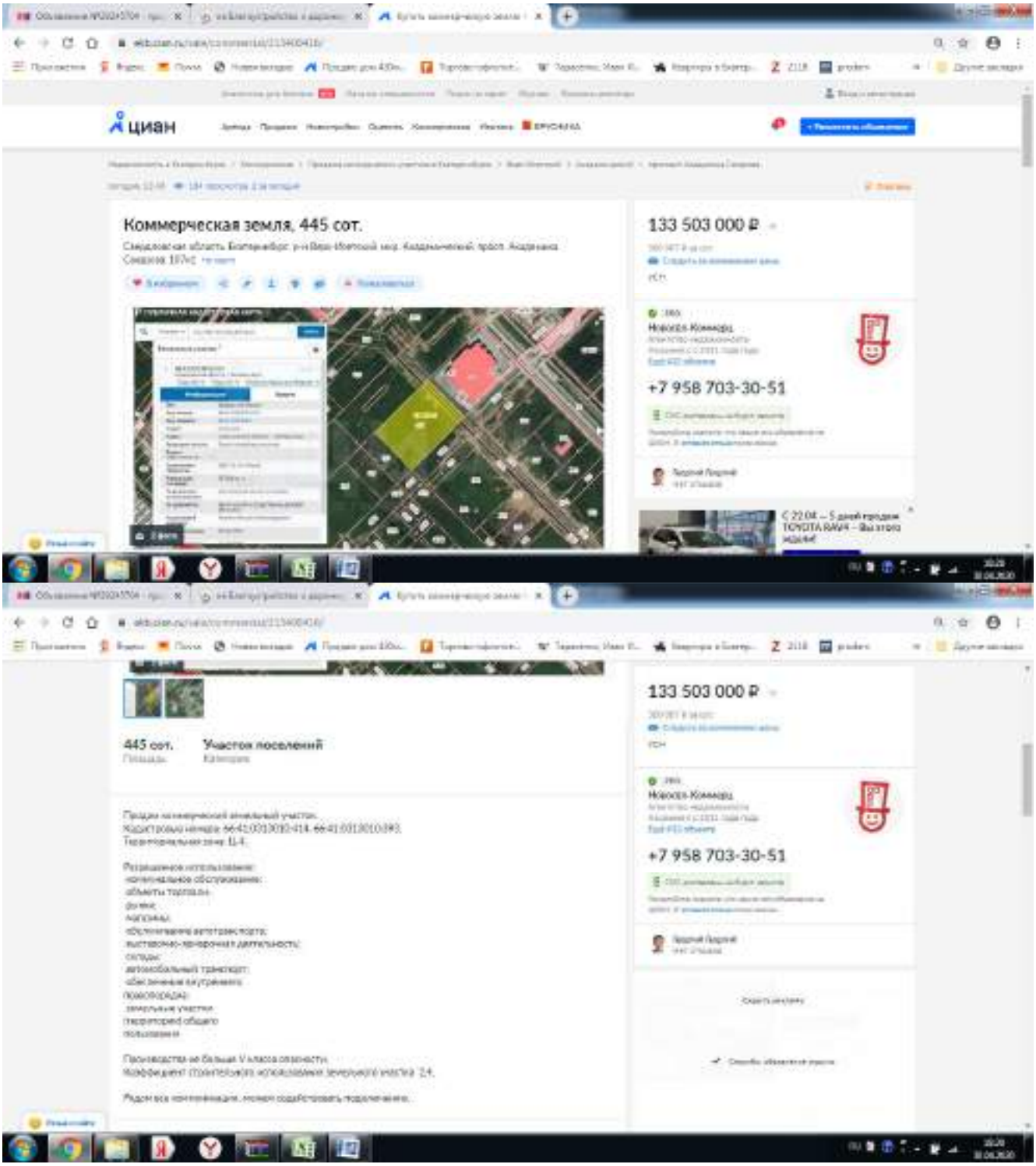
Скриншоты объектов-аналогов для земельных участков

Сопоставимый аналог №1



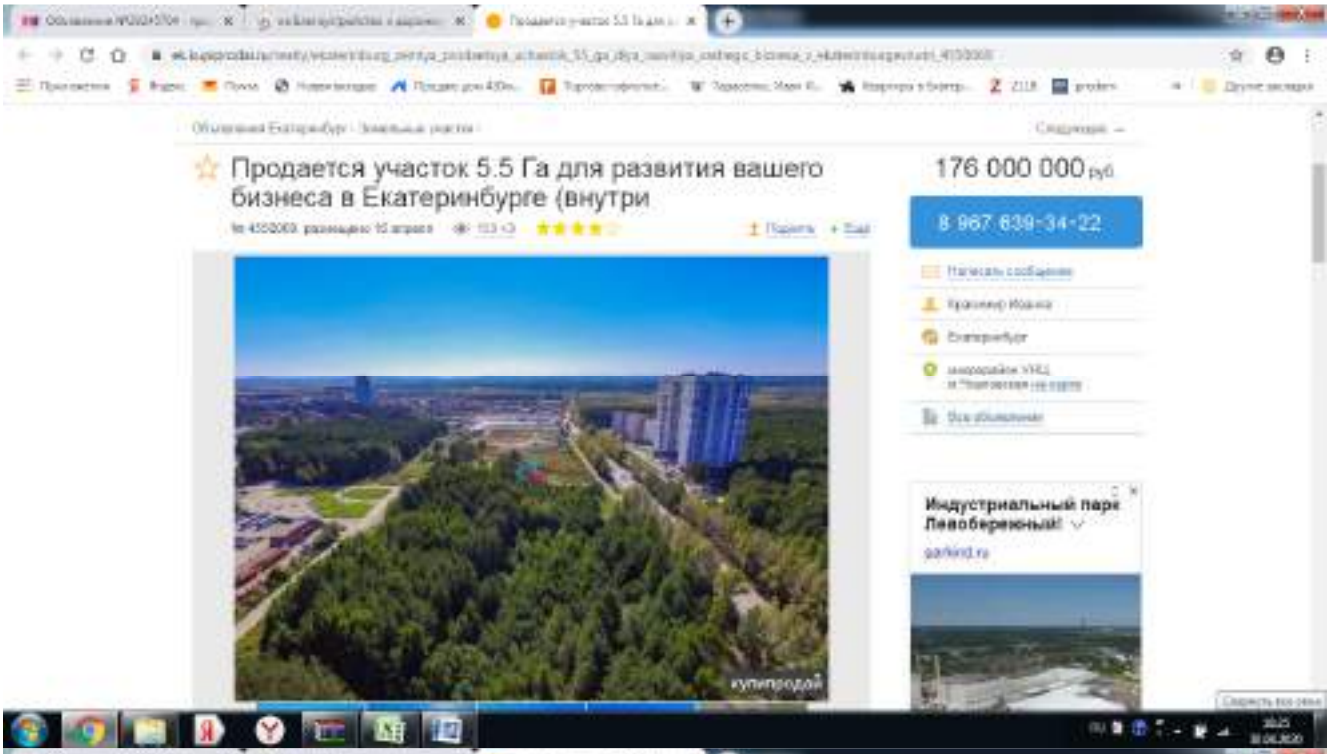
https://ekaterinburg.n1.ru/view/29629498/?open_card_land

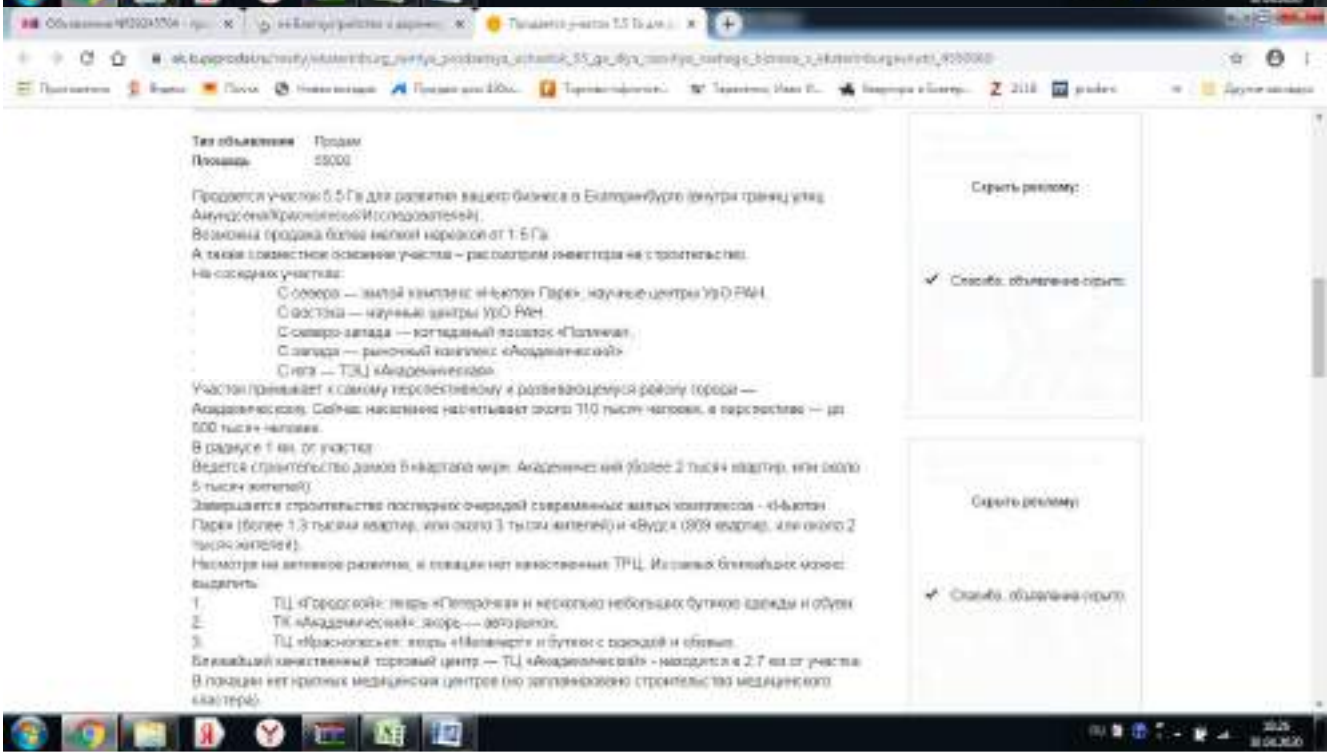
Сопоставимый аналог №2

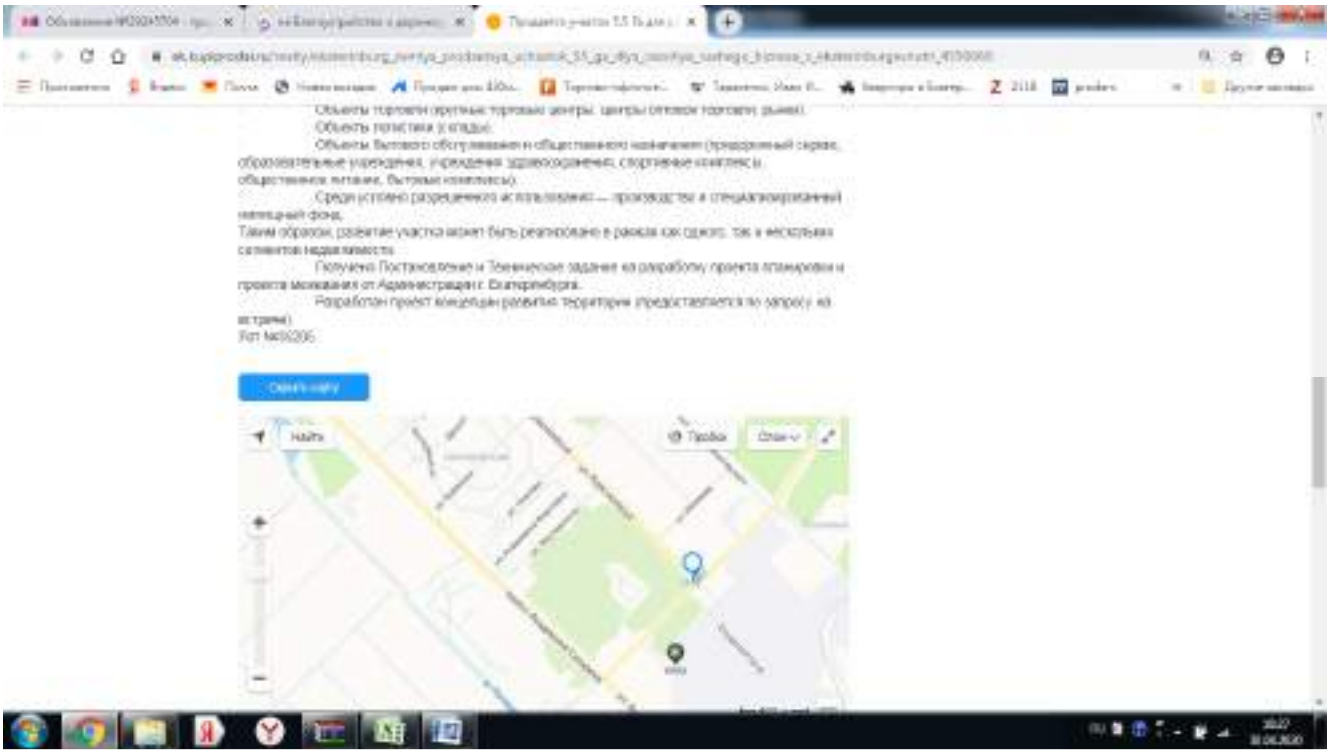


https://ekb.cian.ru/sale/commercial/213400416/

Сопоставимый аналог №3

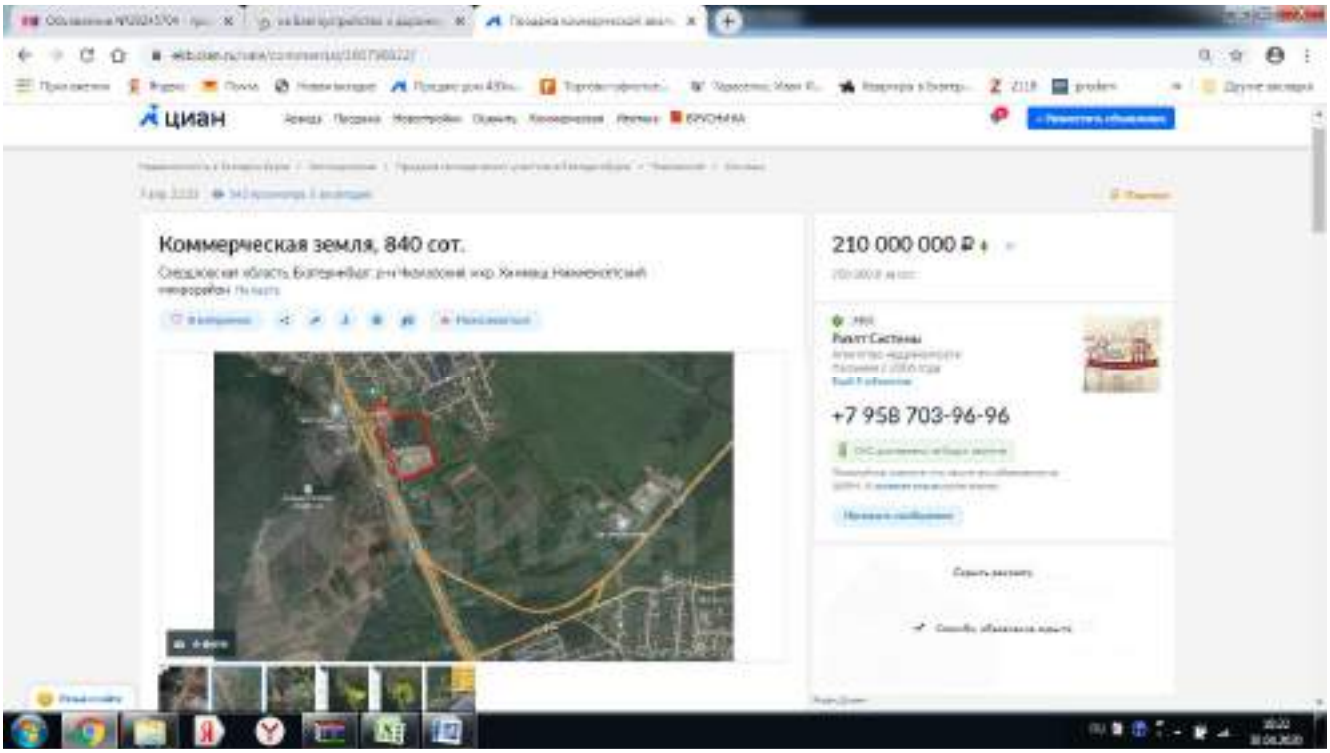


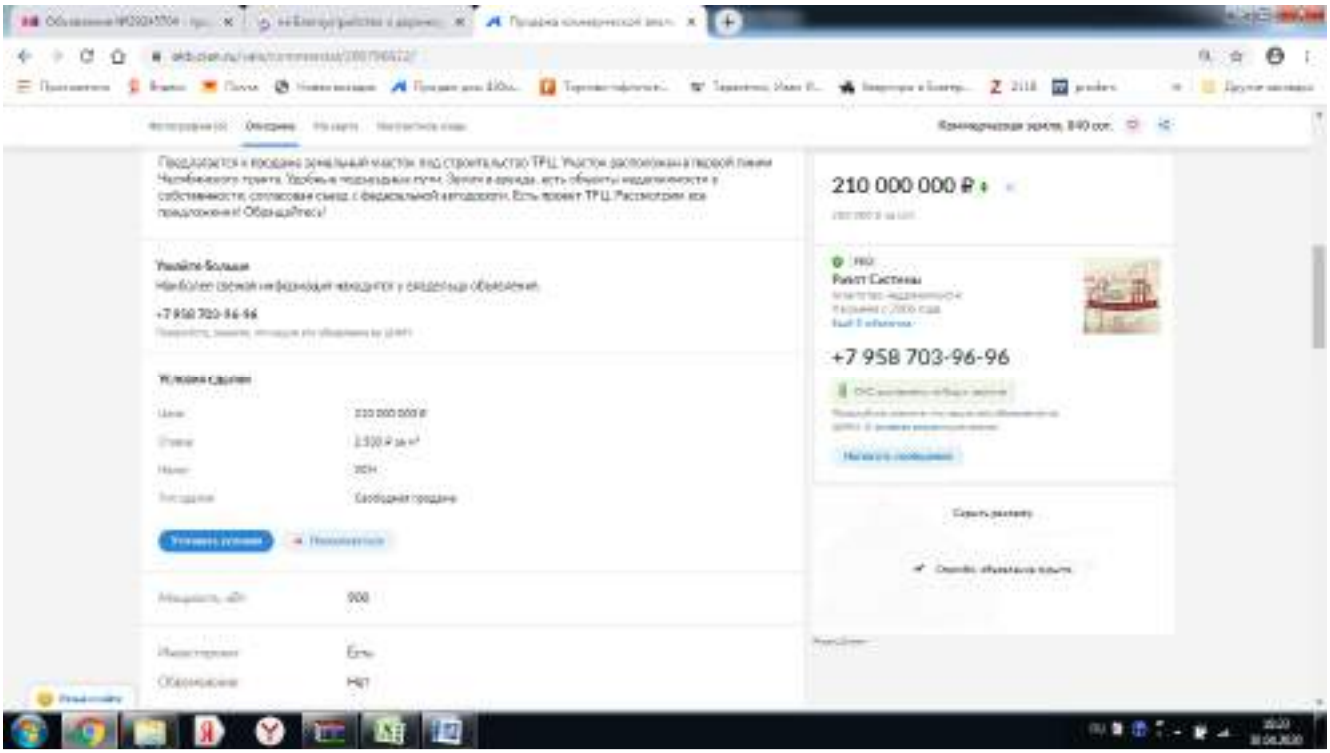




https://ek.kupiprodai.ru/realty/ekaterinburg_zemlya_prodaetsya_uchastok_55_ga_dlya_razvitiya_vashego_biznesa_v_ekaterinburgevnutri_4550069

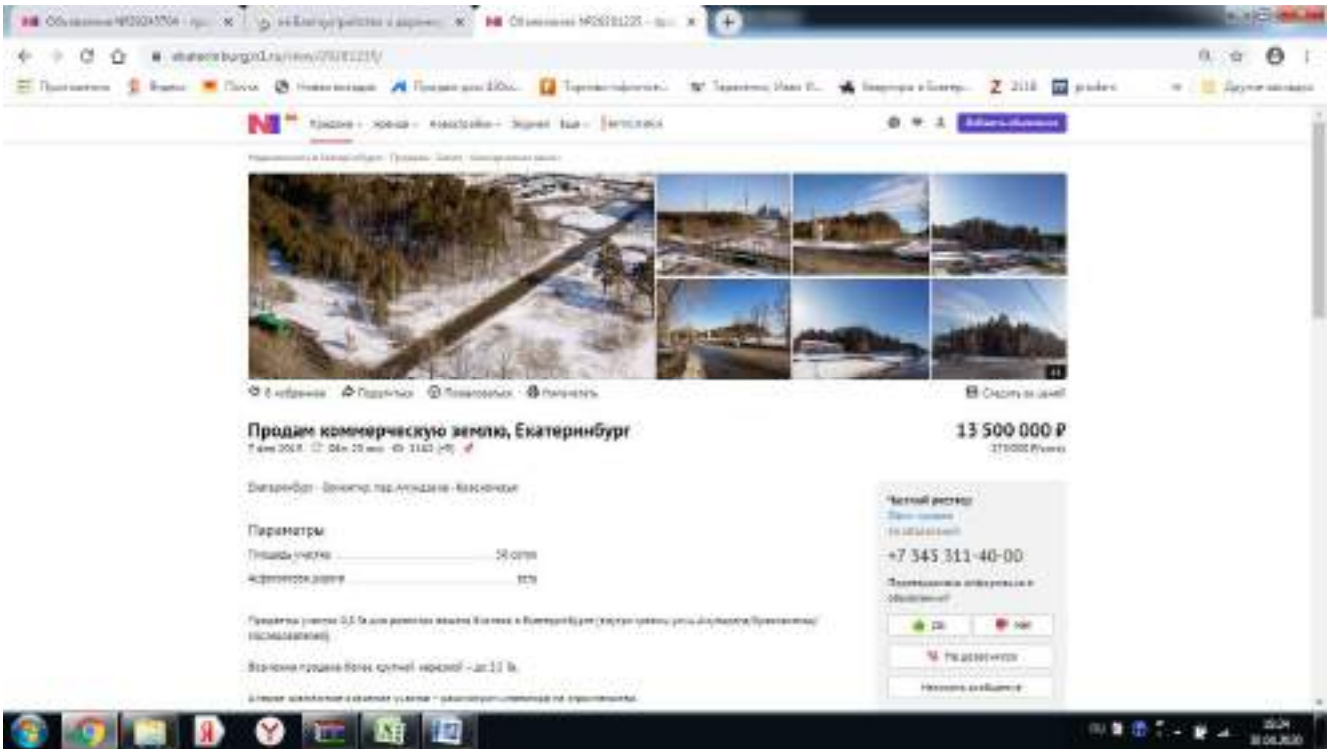
Сопоставимый аналог №4

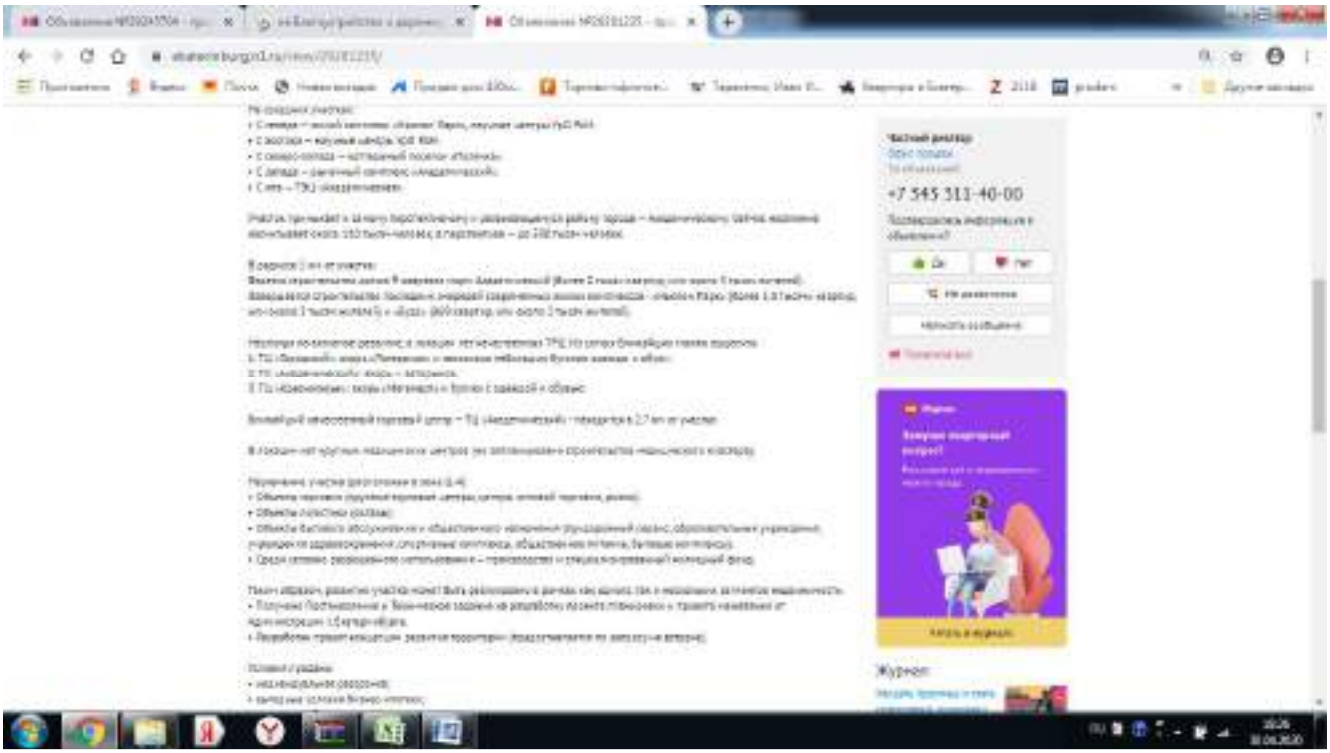




https://ekb.cian.ru/sale/commercial/206796622/

Сопоставимый аналог №5

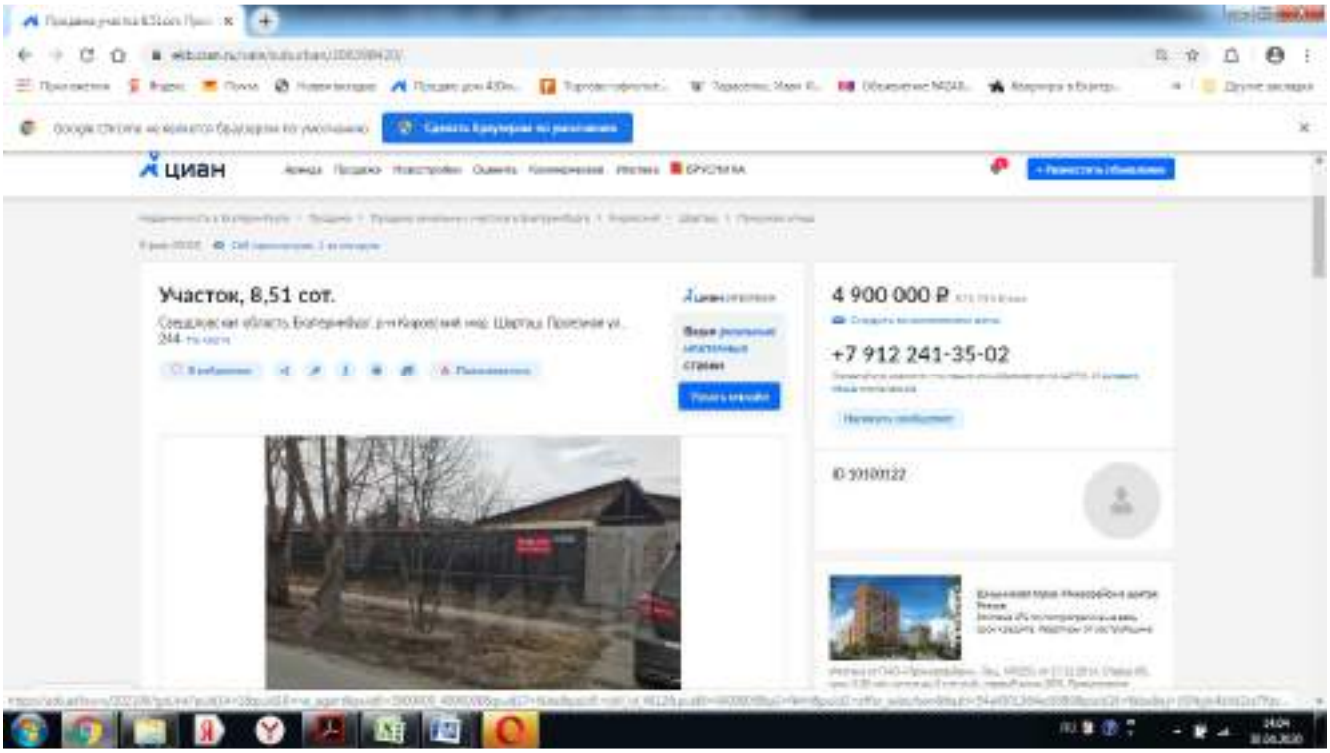


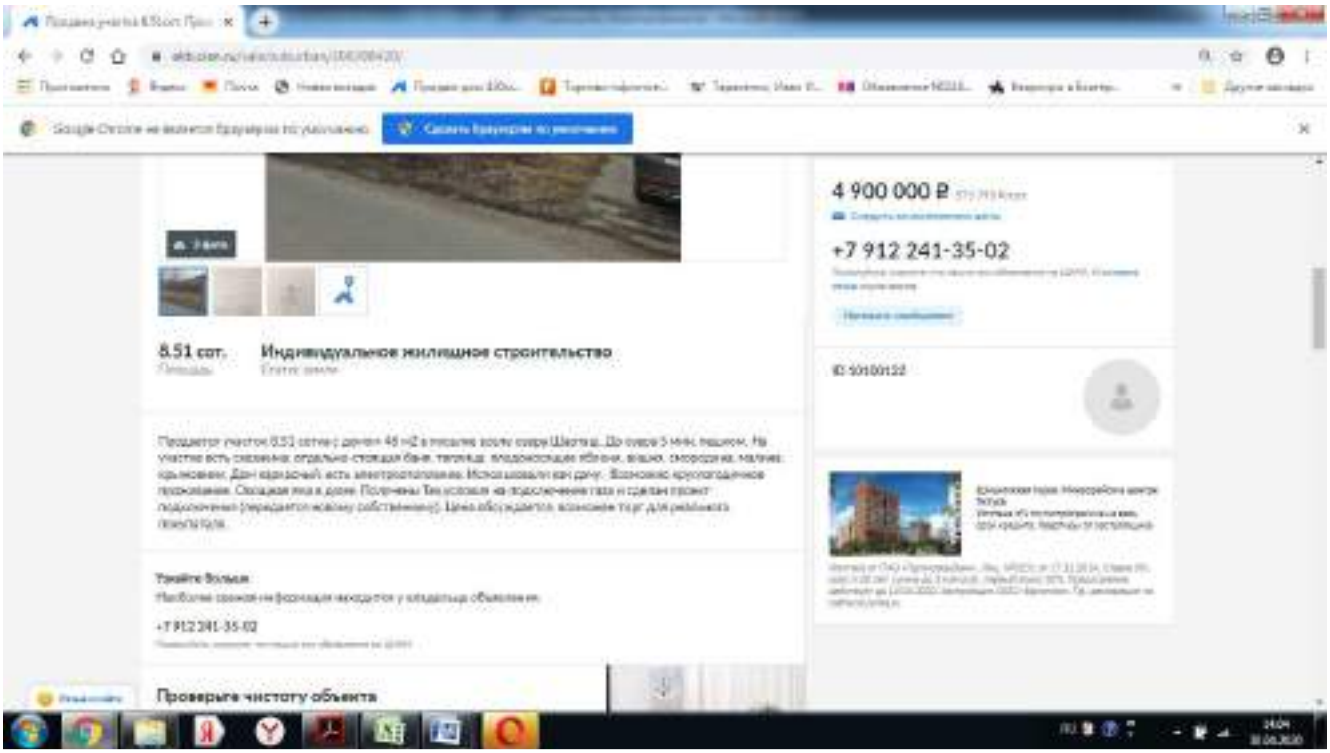


https://ekaterinburg.n1.ru/view/29281235/

Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для земельных участков

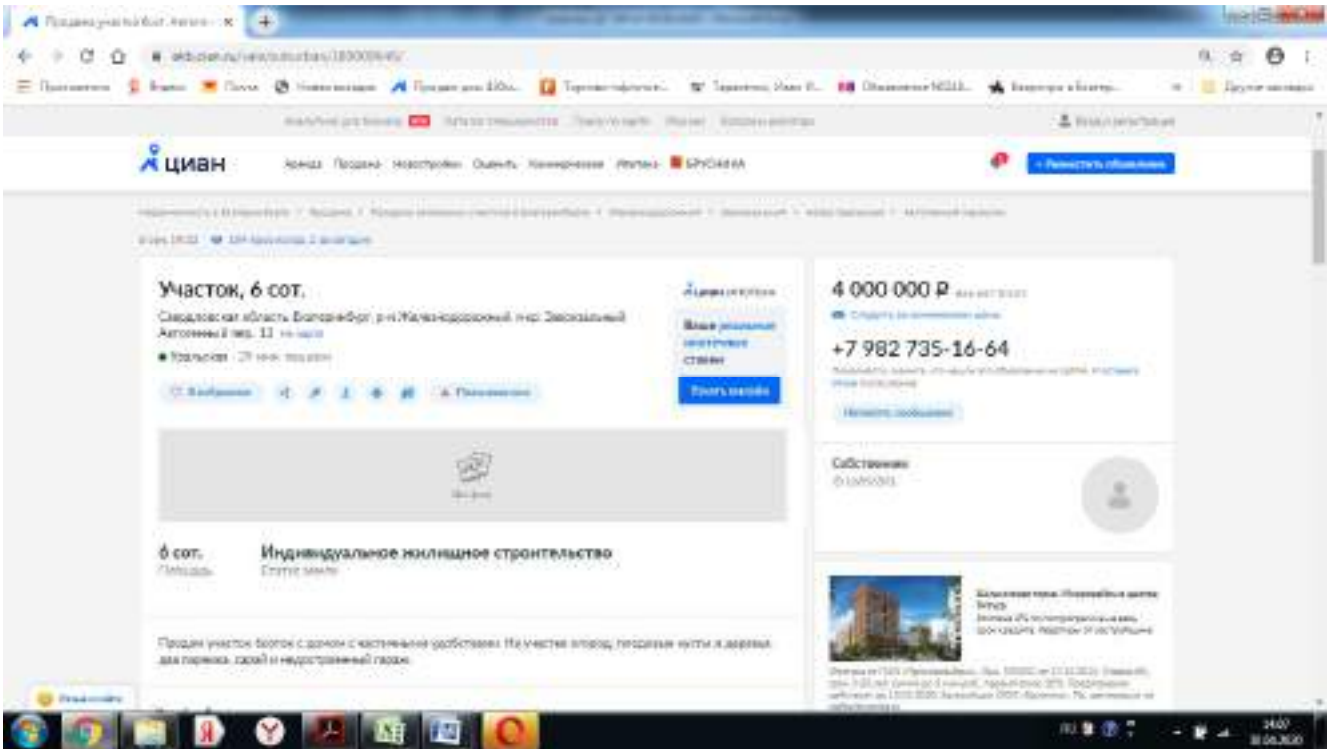
Сопоставимый аналог №1





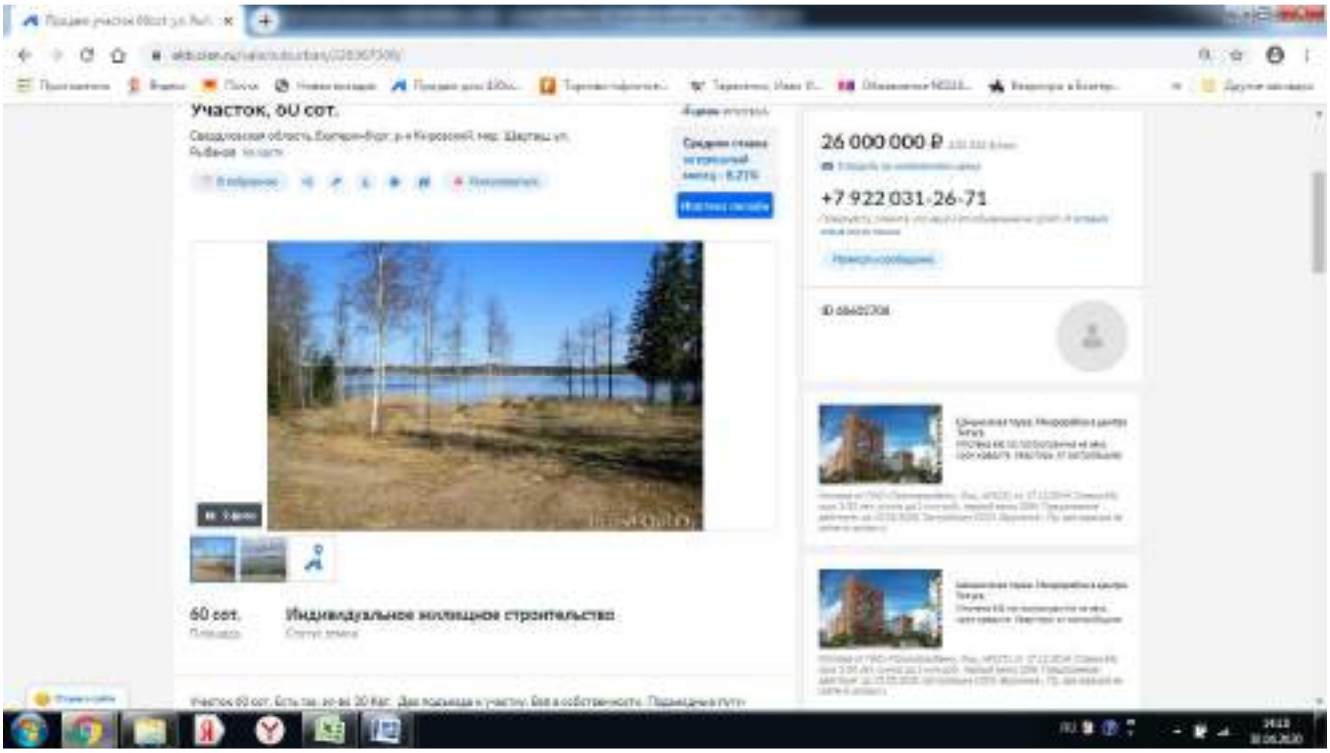
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/206398420/

Сопоставимый аналог №2



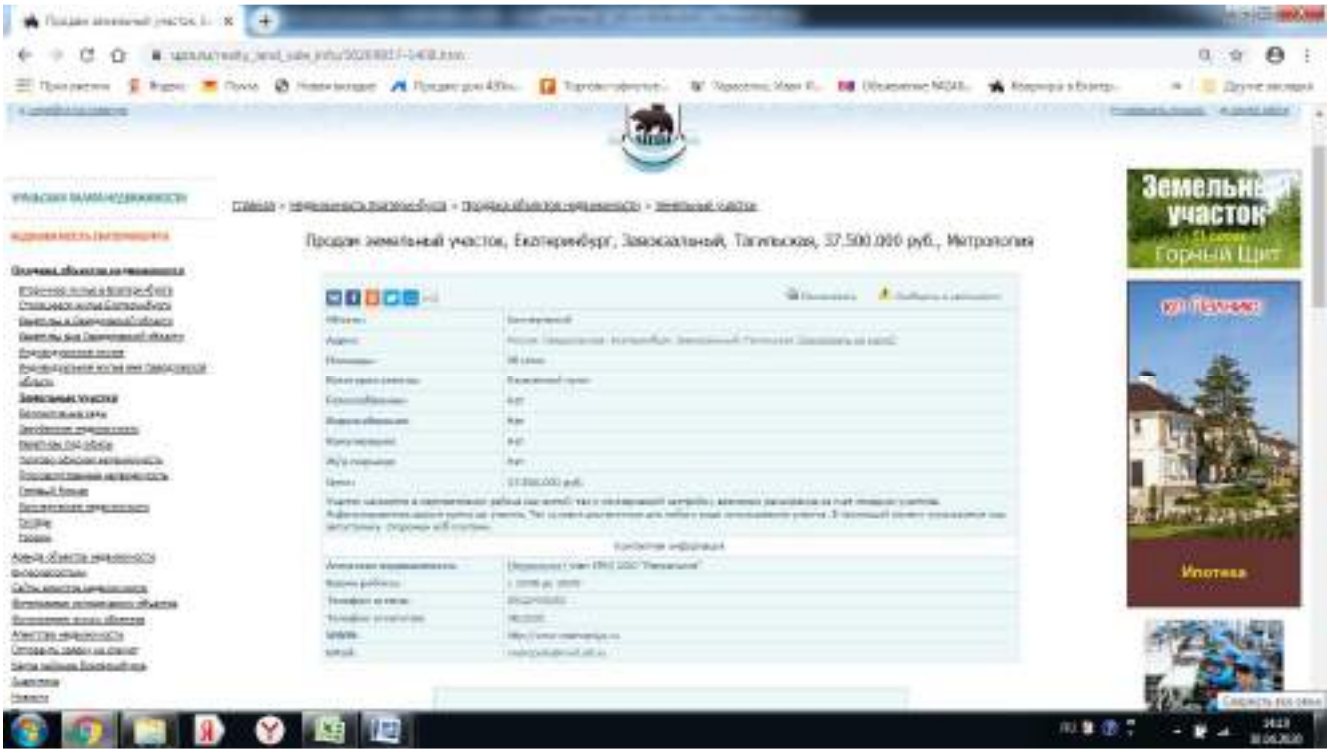
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/189009646/

Сопоставимый аналог №3



https://ekb.cian.ru/sale/suburban/226367306/

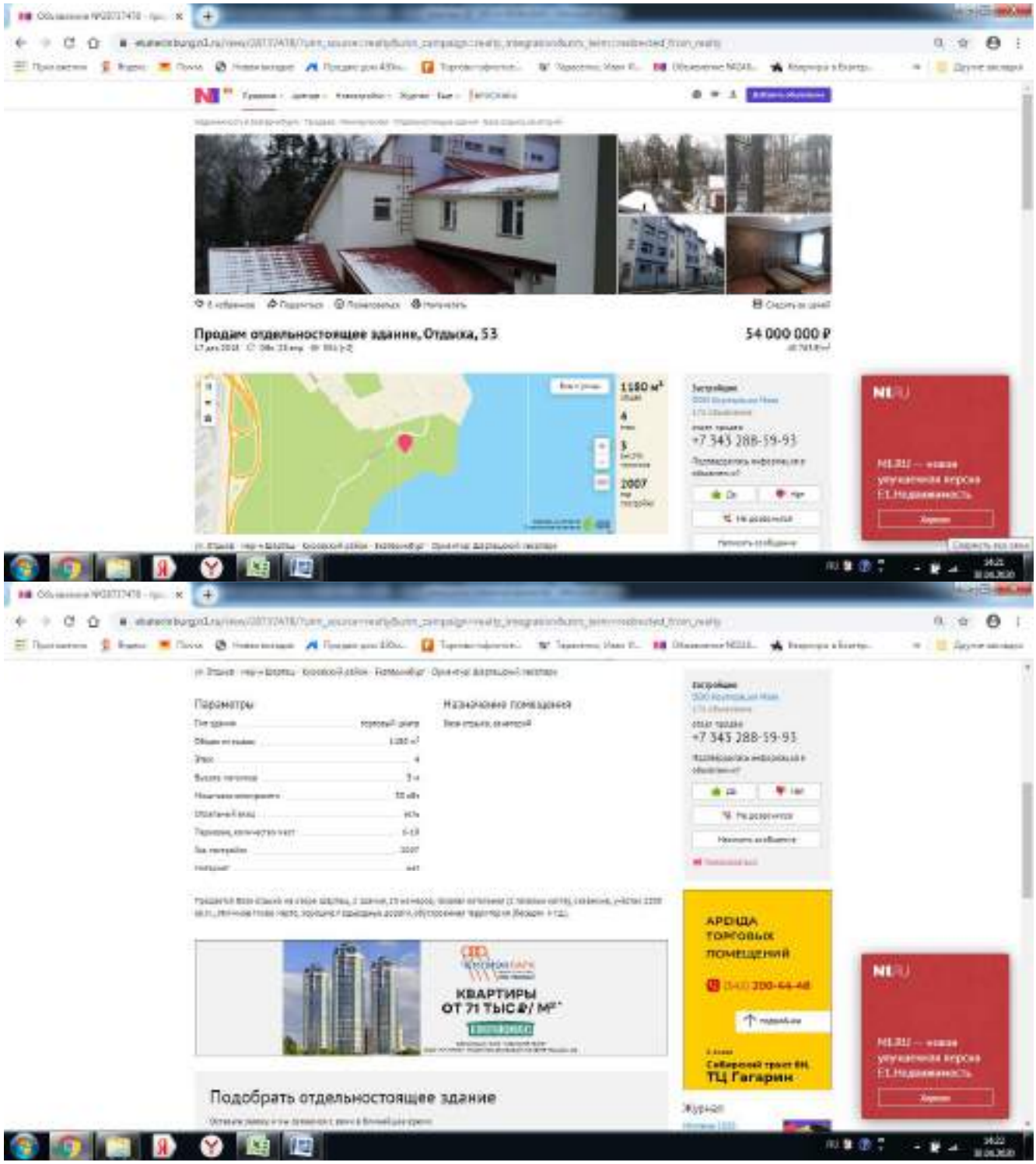
Сопоставимый аналог №4



https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm

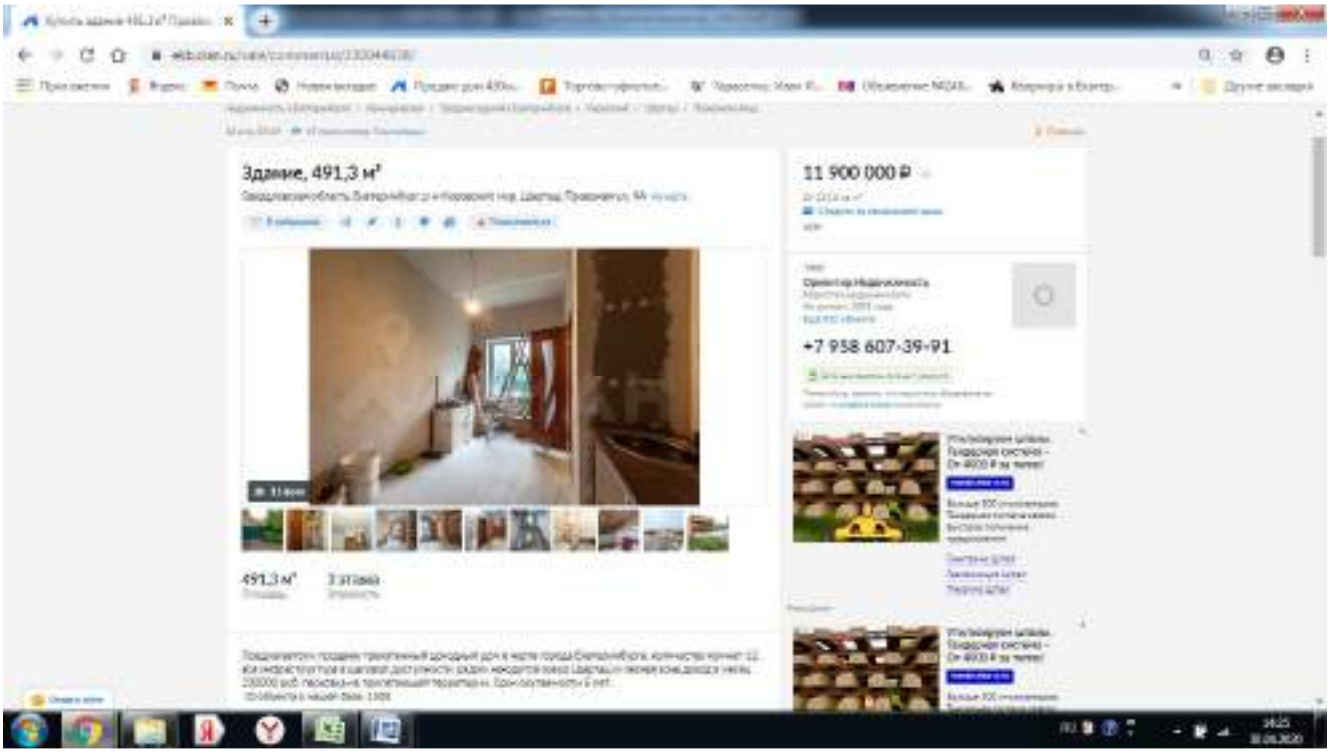
Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Сопоставимый аналог №1



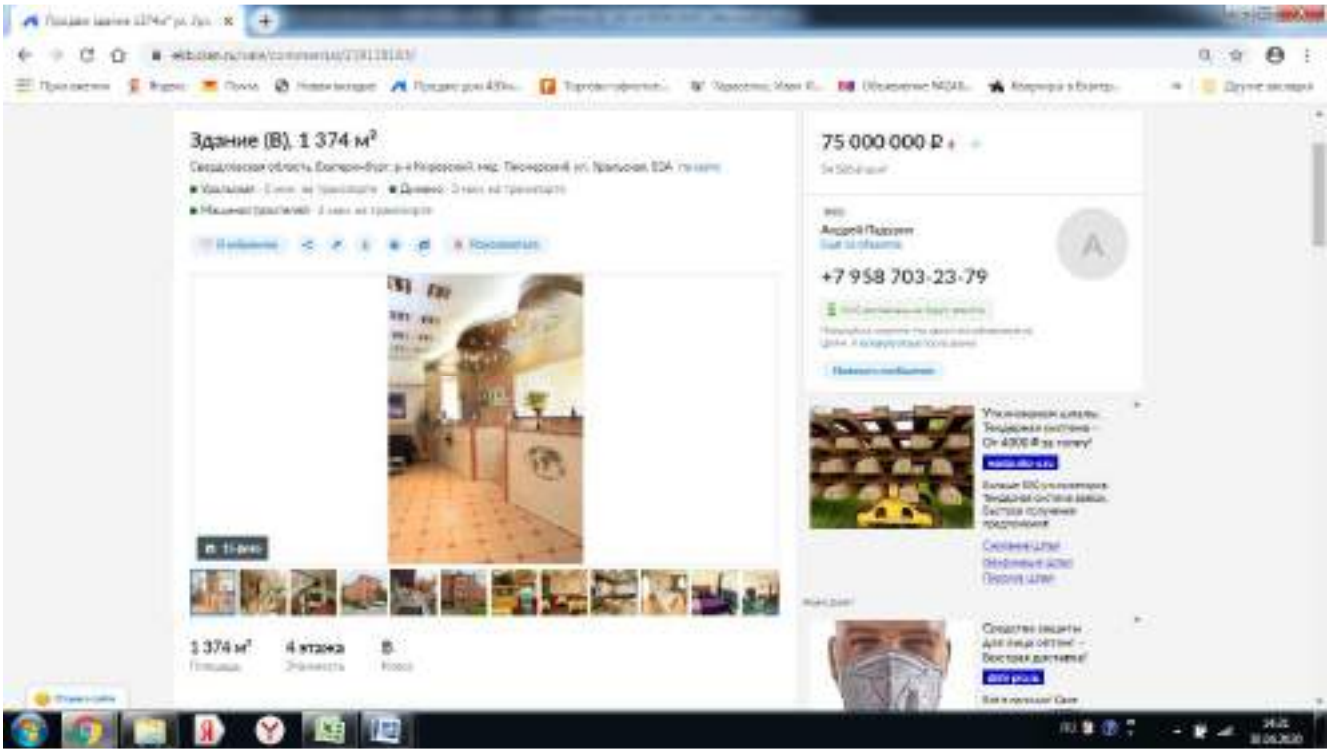
https://ekaterinburg.n1.ru/view/28737478/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

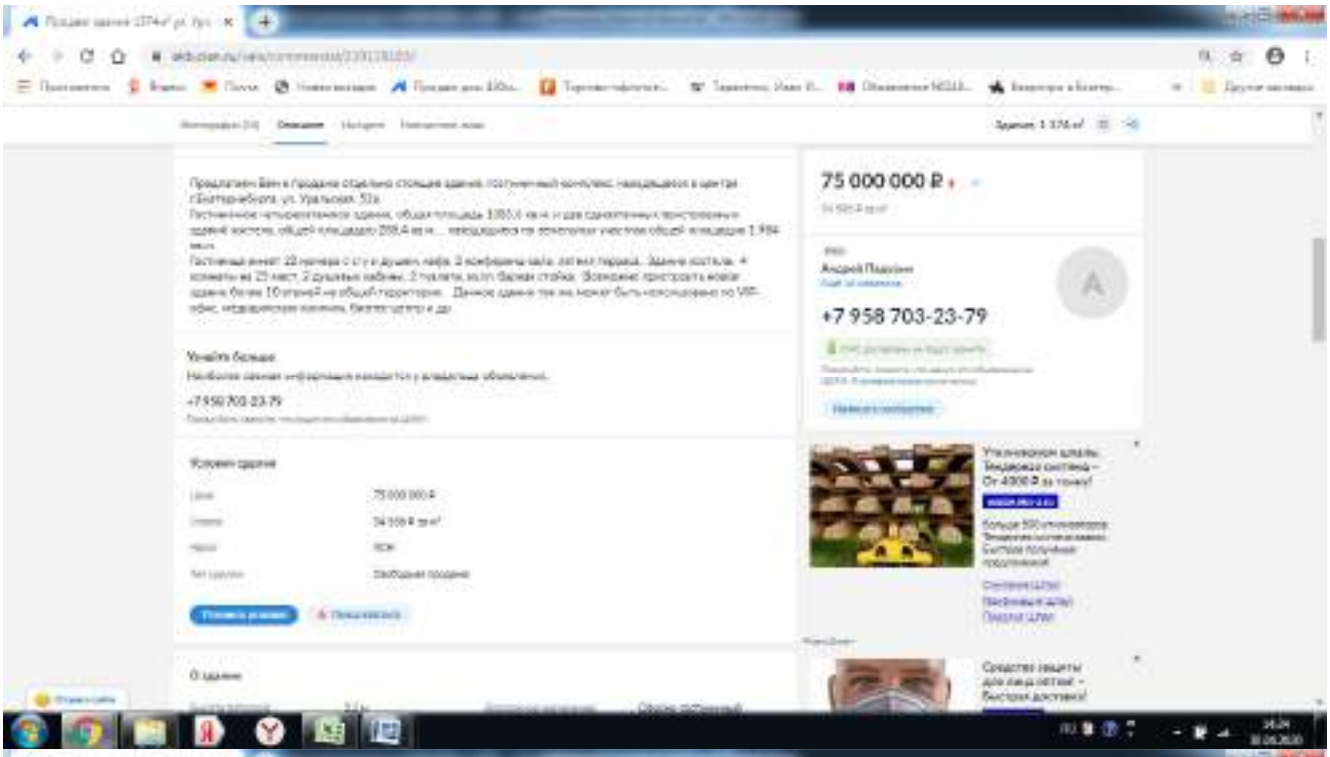
Сопоставимый аналог №2

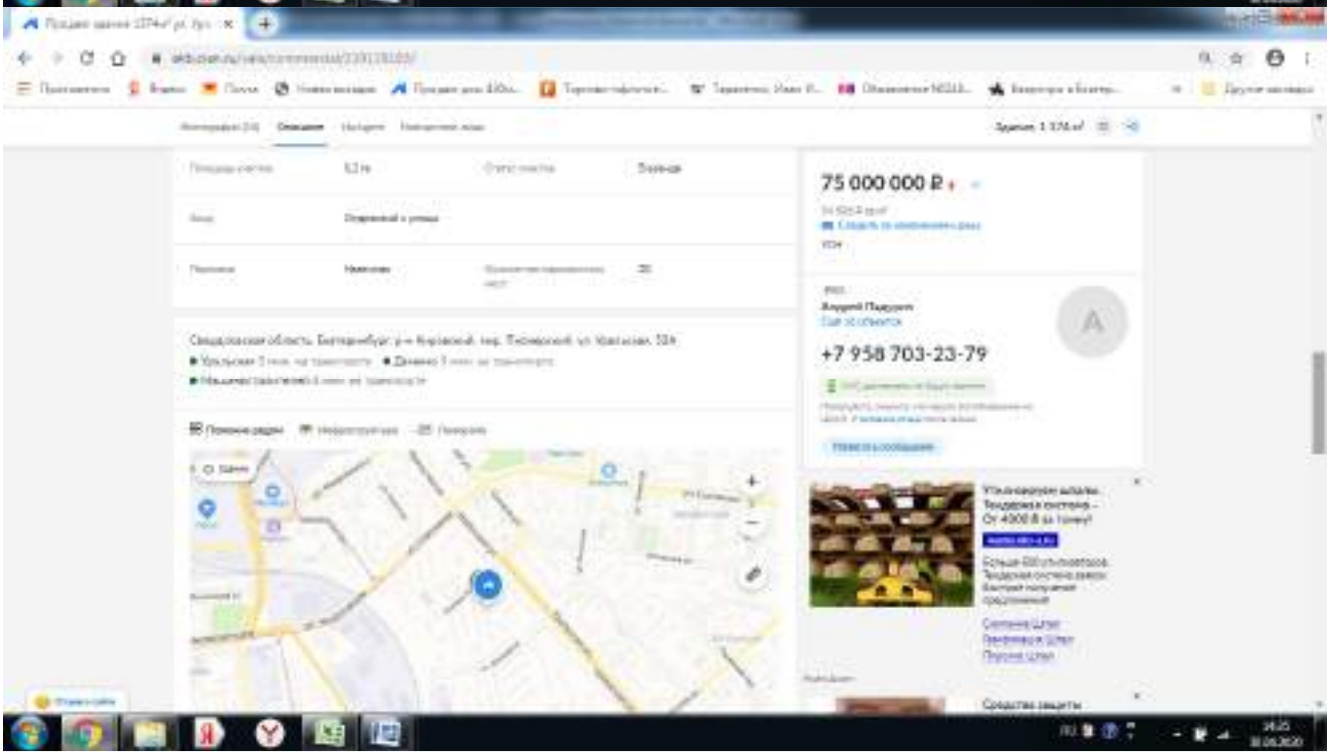


https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230044638/

Сопоставимый аналог №3

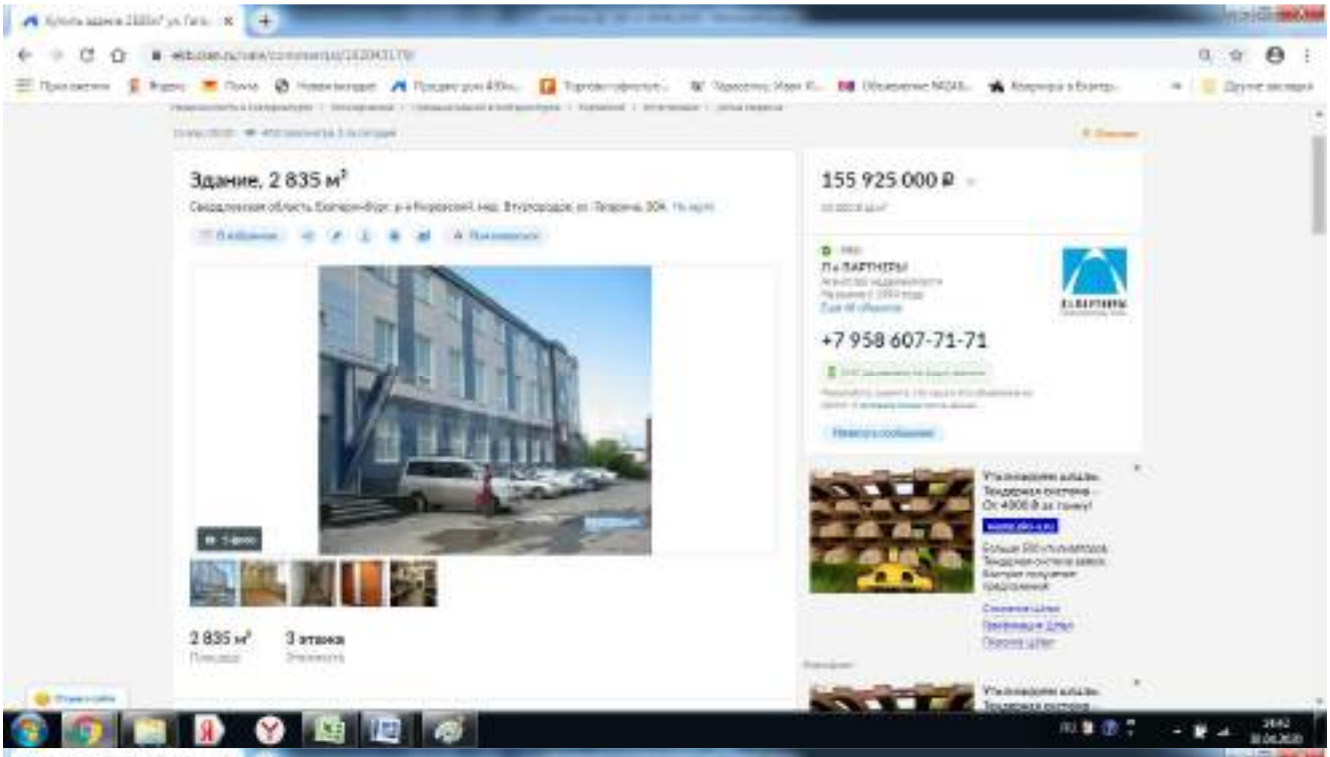


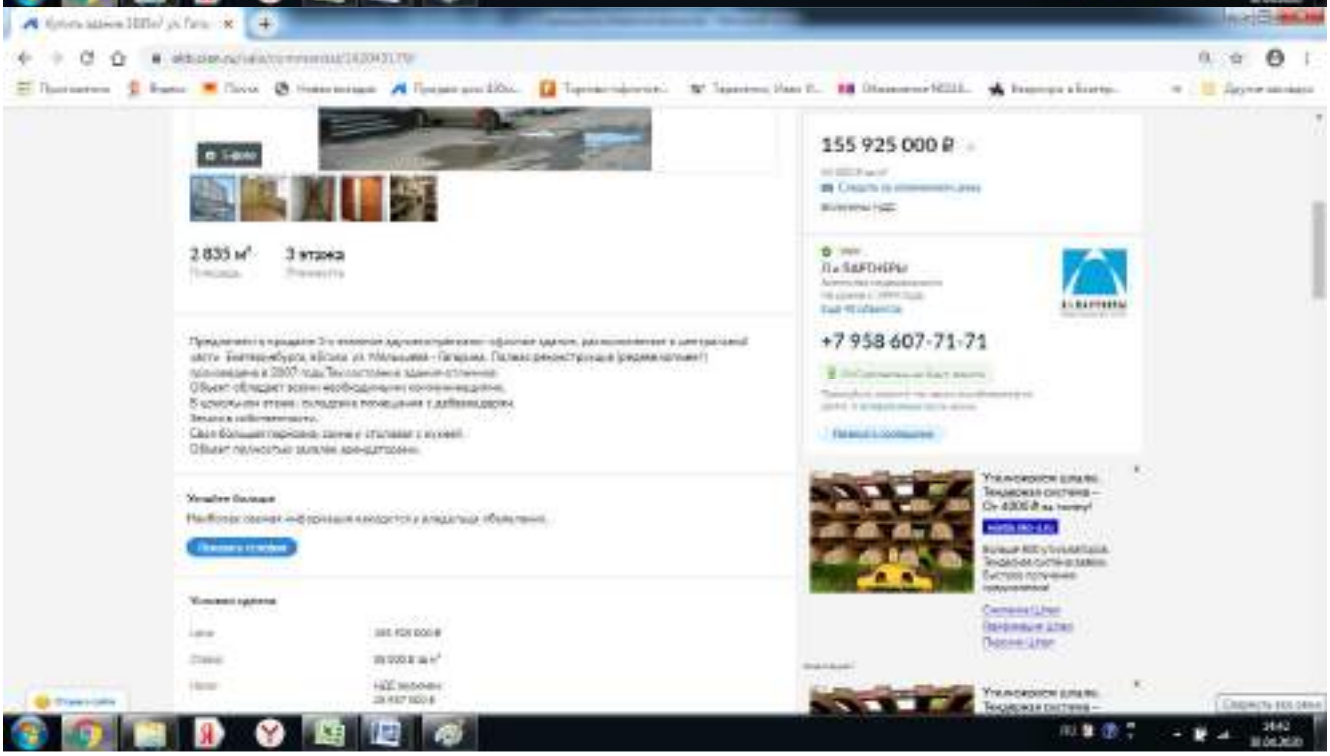




https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/

Сопоставимый аналог №4

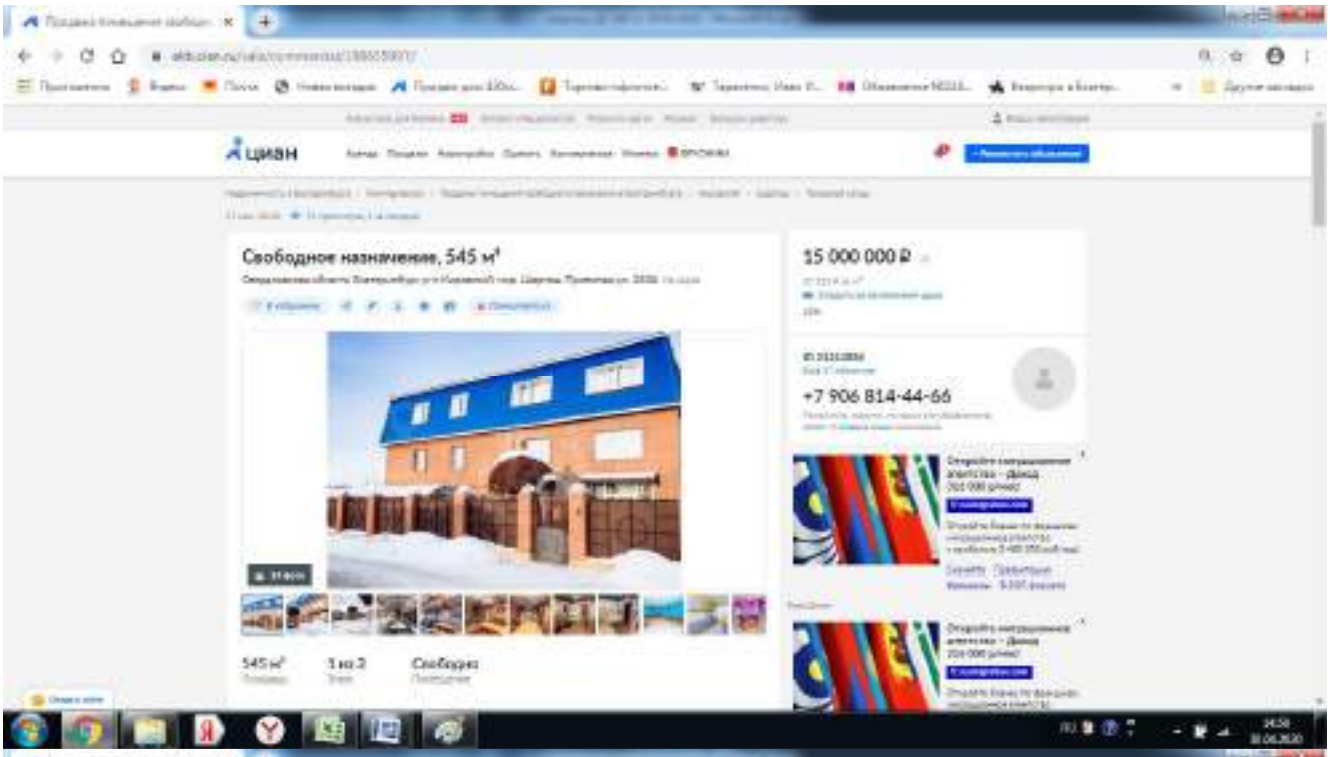


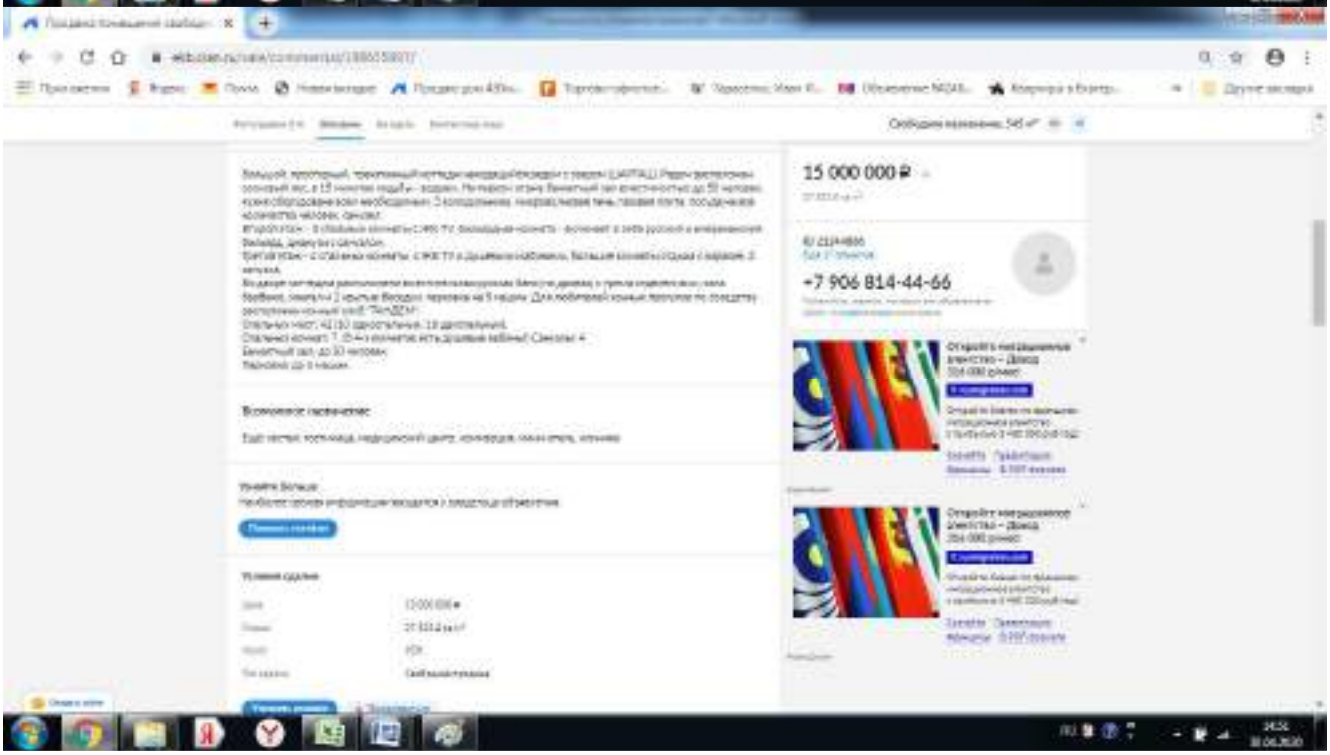


https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/

Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для сравнительного подхода (4 пояс - 1 пояс)

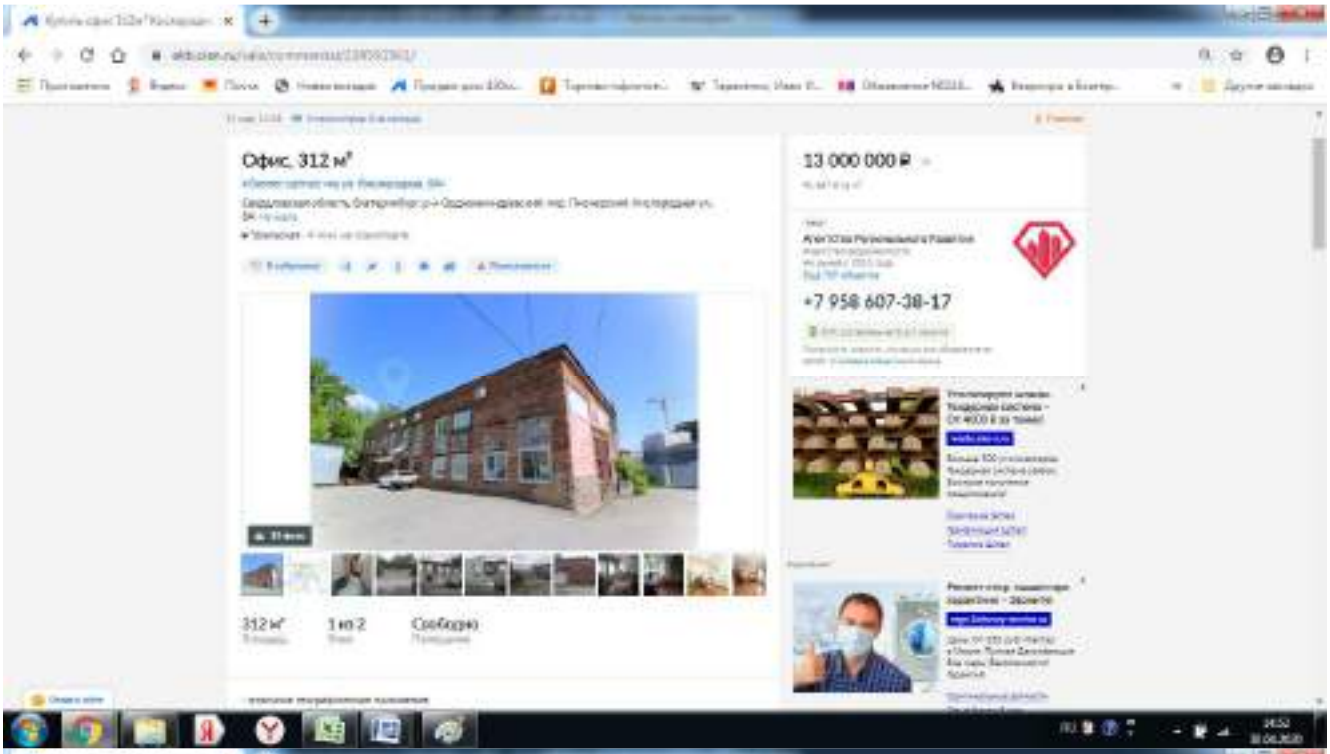
Сопоставимый аналог №1

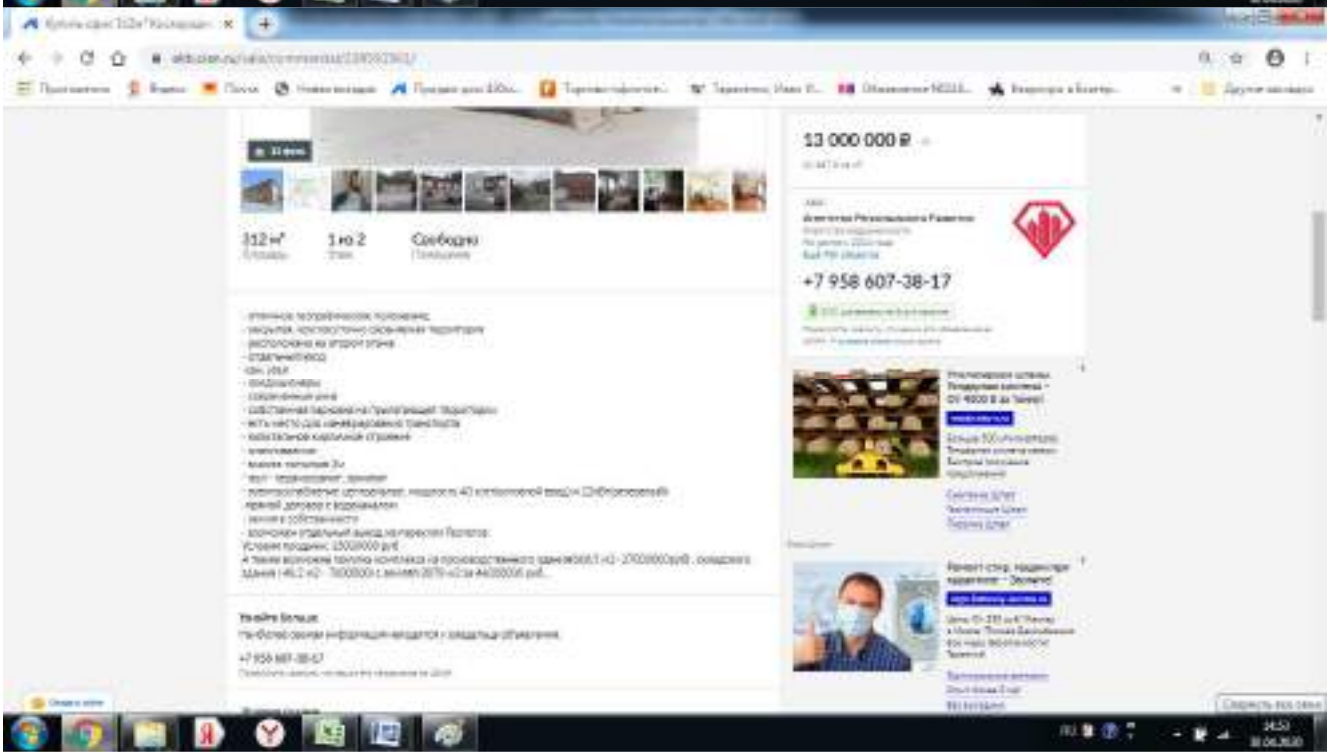




https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/

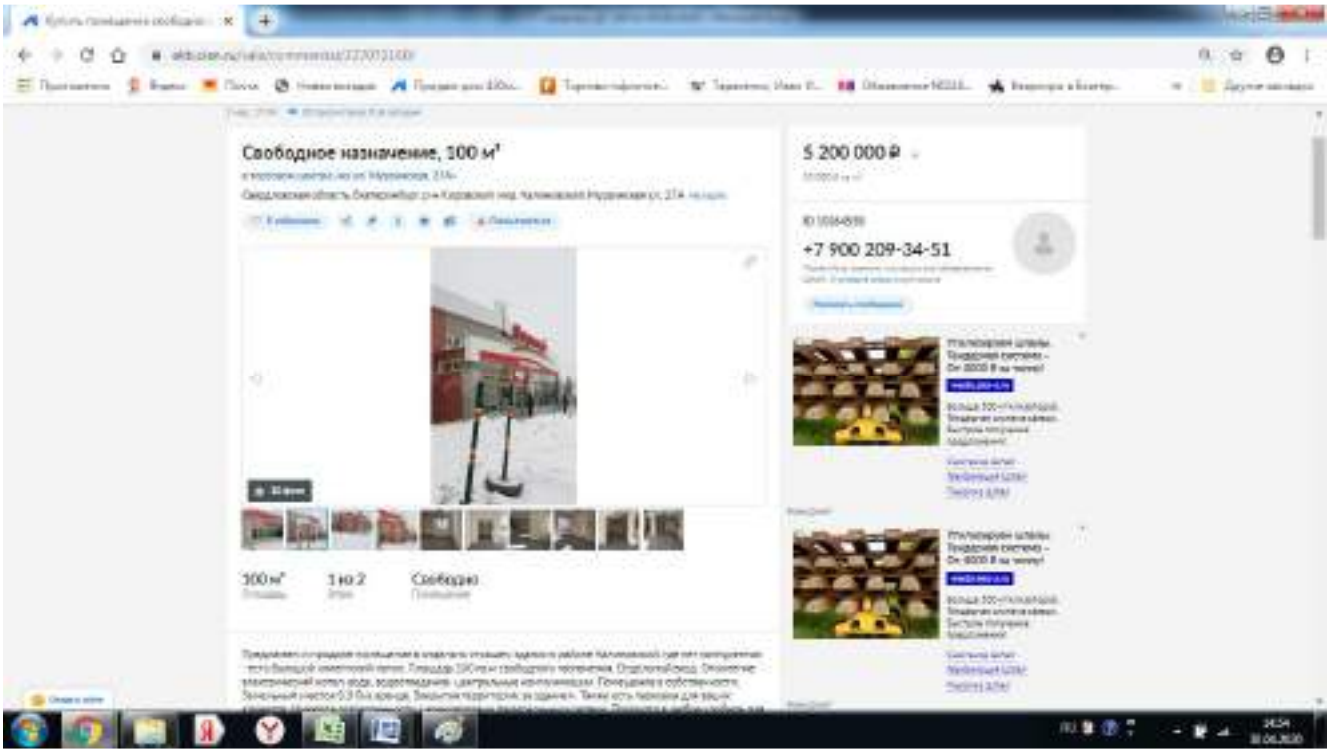
Сопоставимый аналог №2





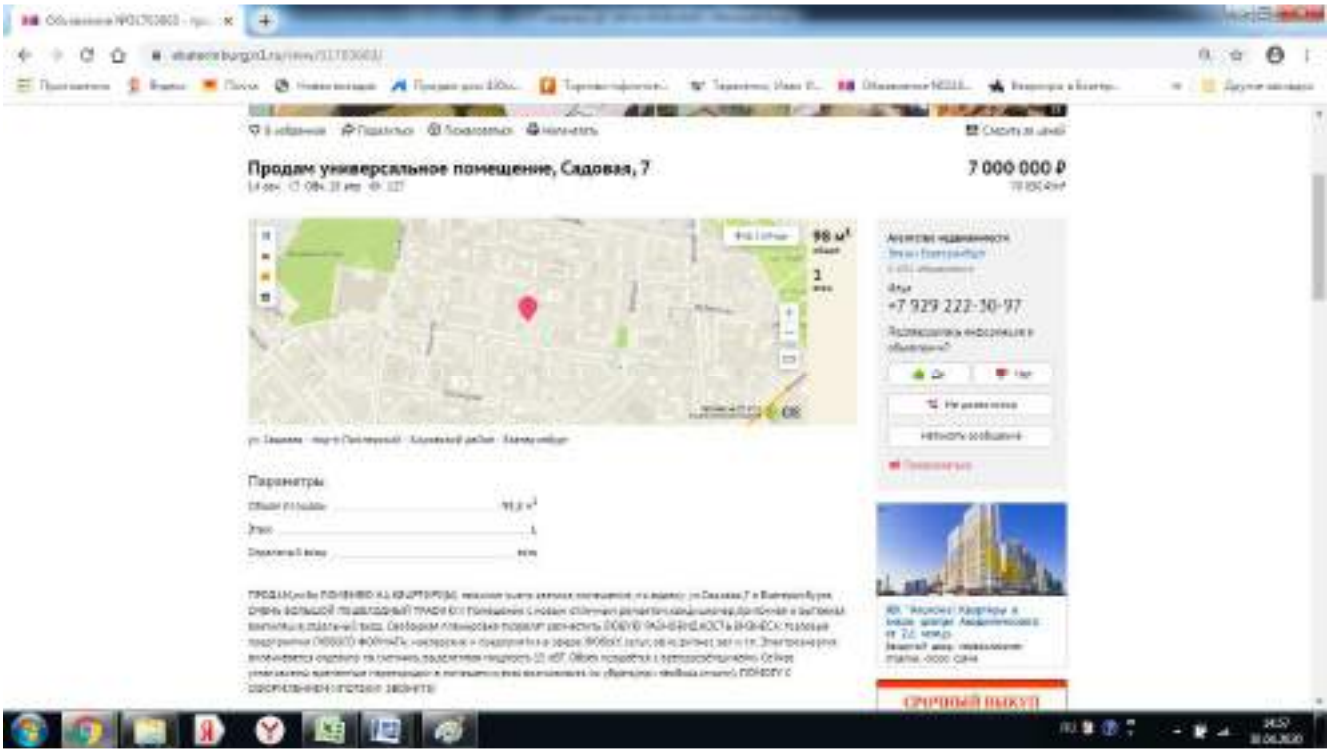
https://ekb.cian.ru/sale/commercial/228591561/

Сопоставимый аналог №3



https://ekb.cian.ru/sale/commercial/227072160/

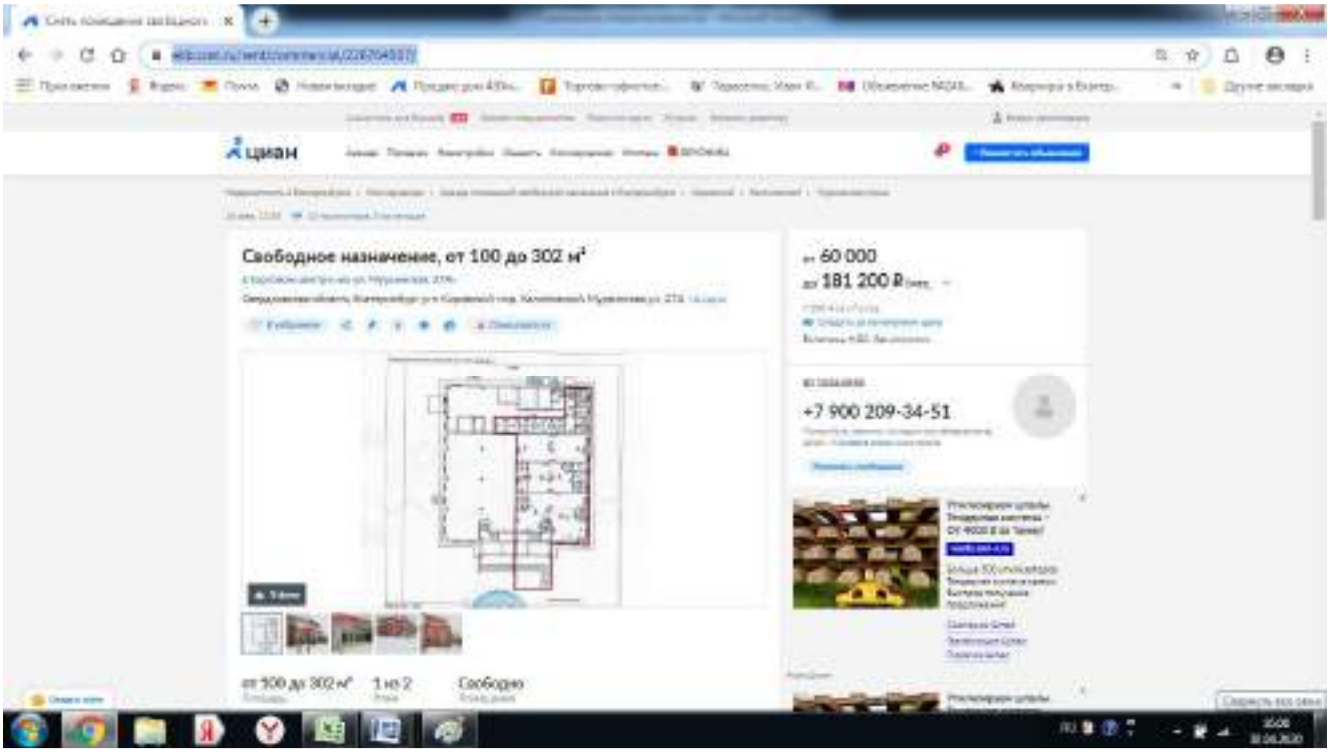
Сопоставимый аналог №4

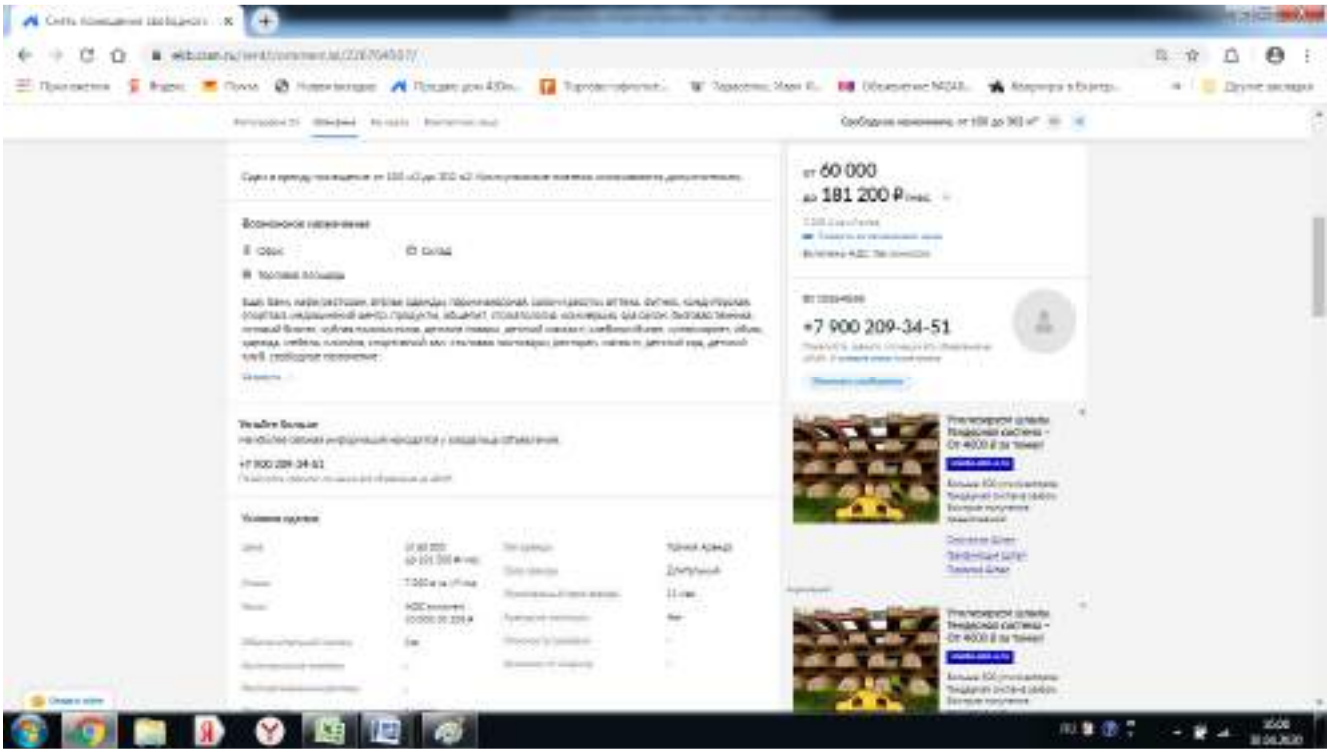


https://ekaterinburg.n1.ru/view/31703663/

Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

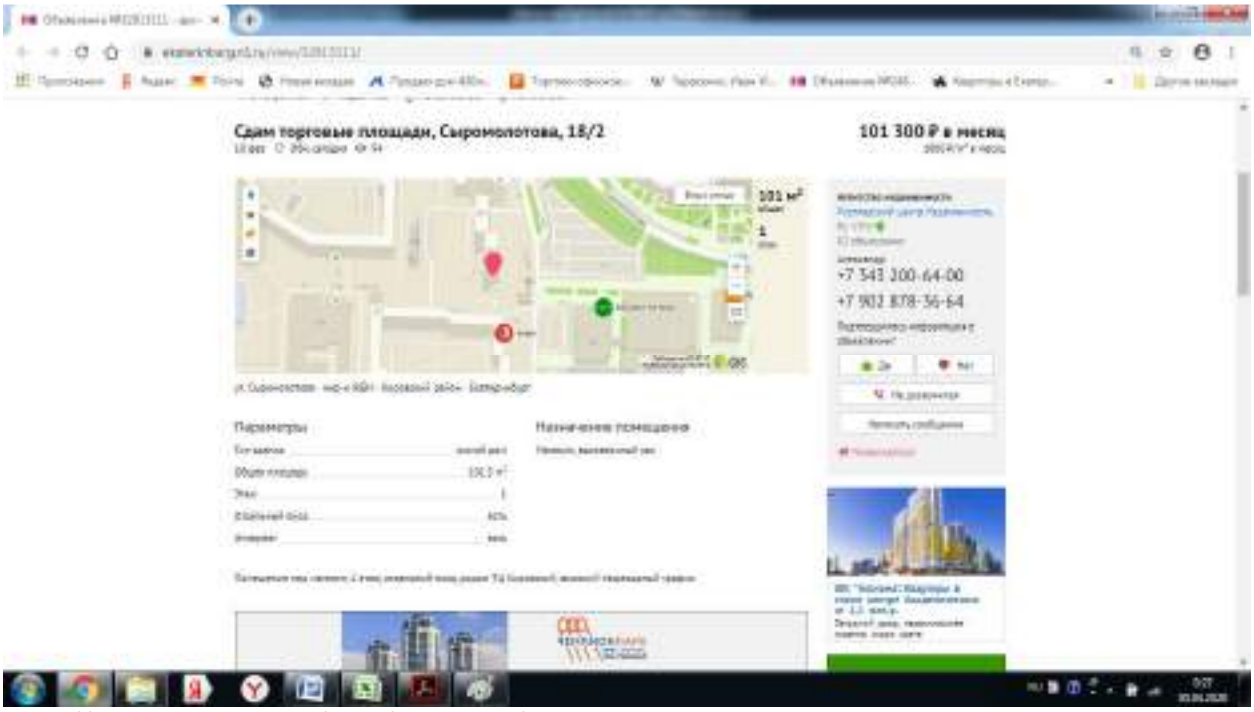
Сопоставимый аналог №1





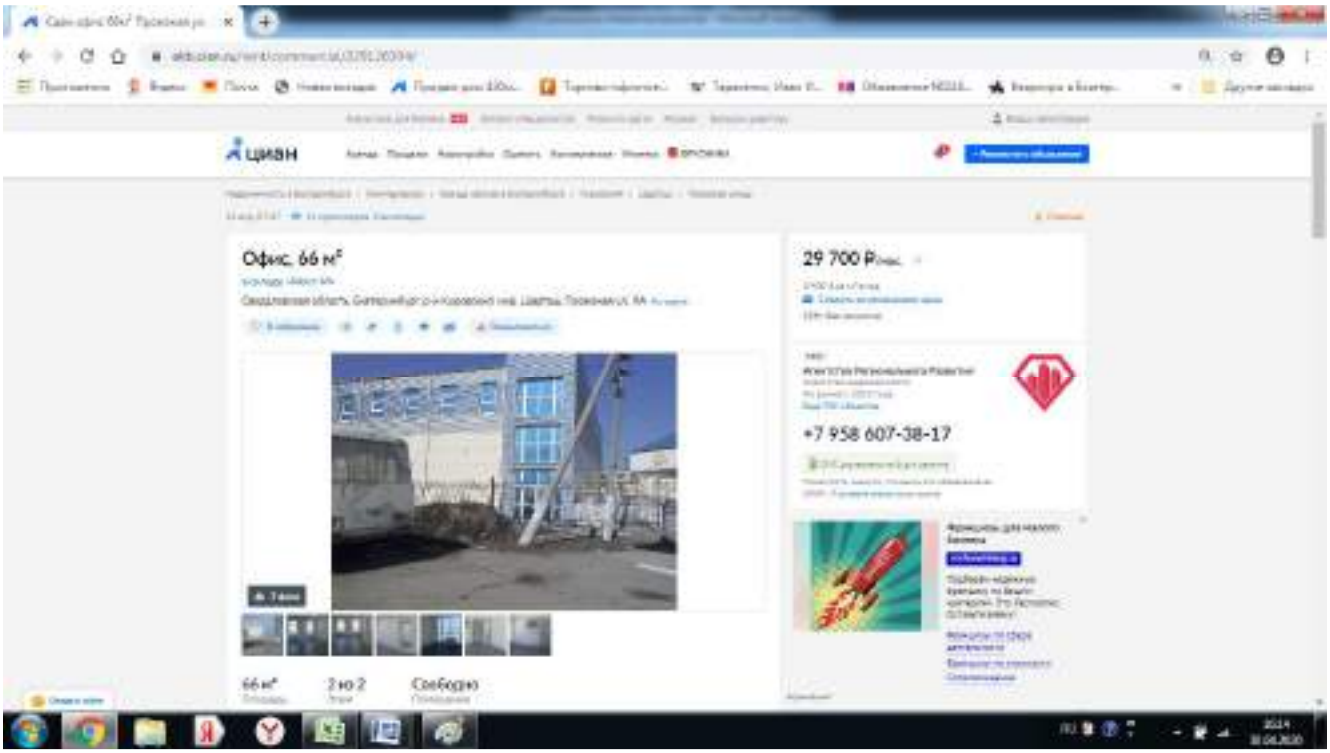
https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/

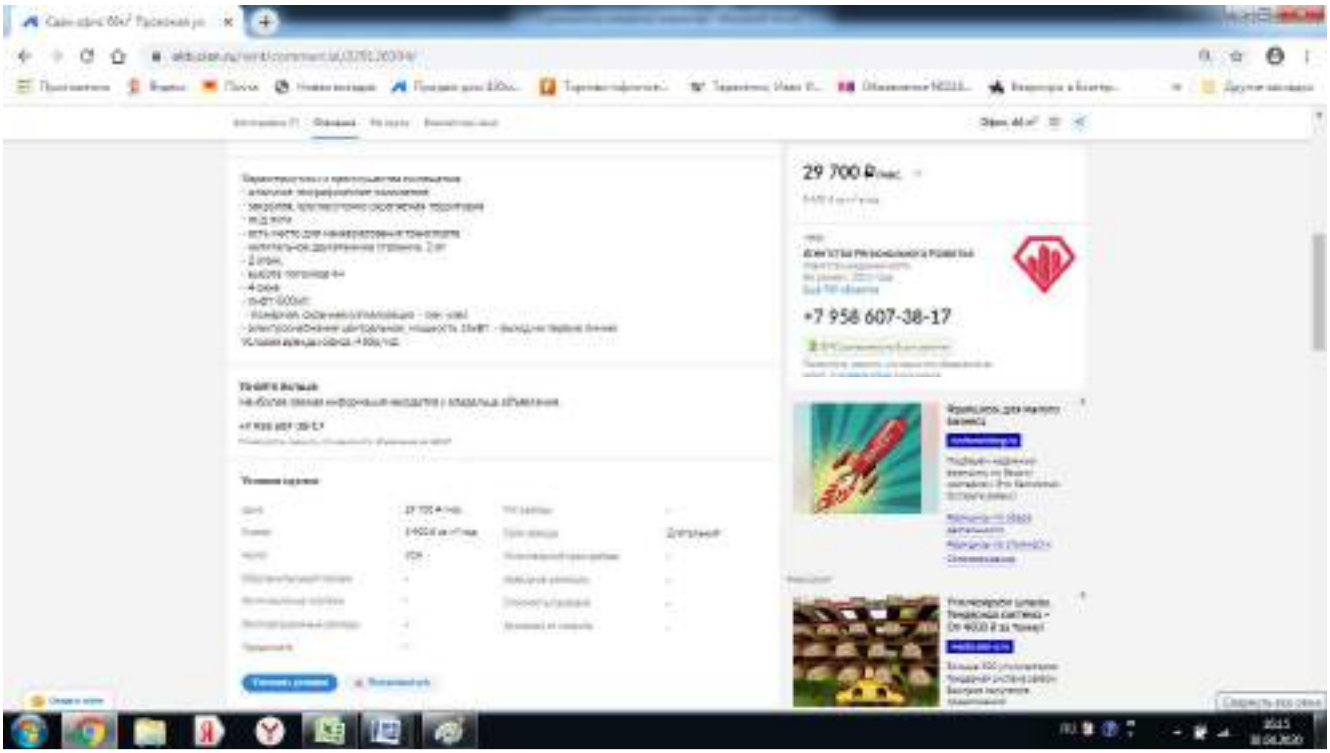
Сопоставимый аналог №2



https://ekaterinburg.n1.ru/view/32913111/

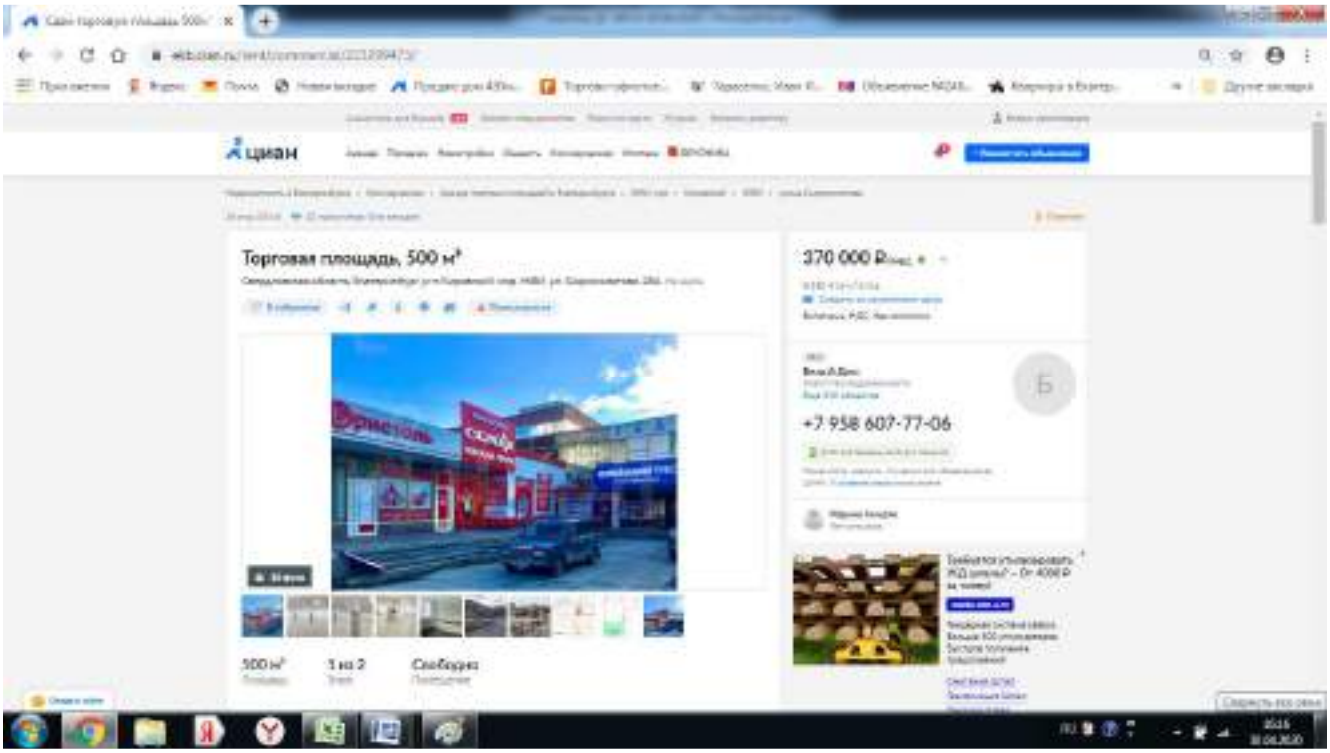
Сопоставимый аналог №3

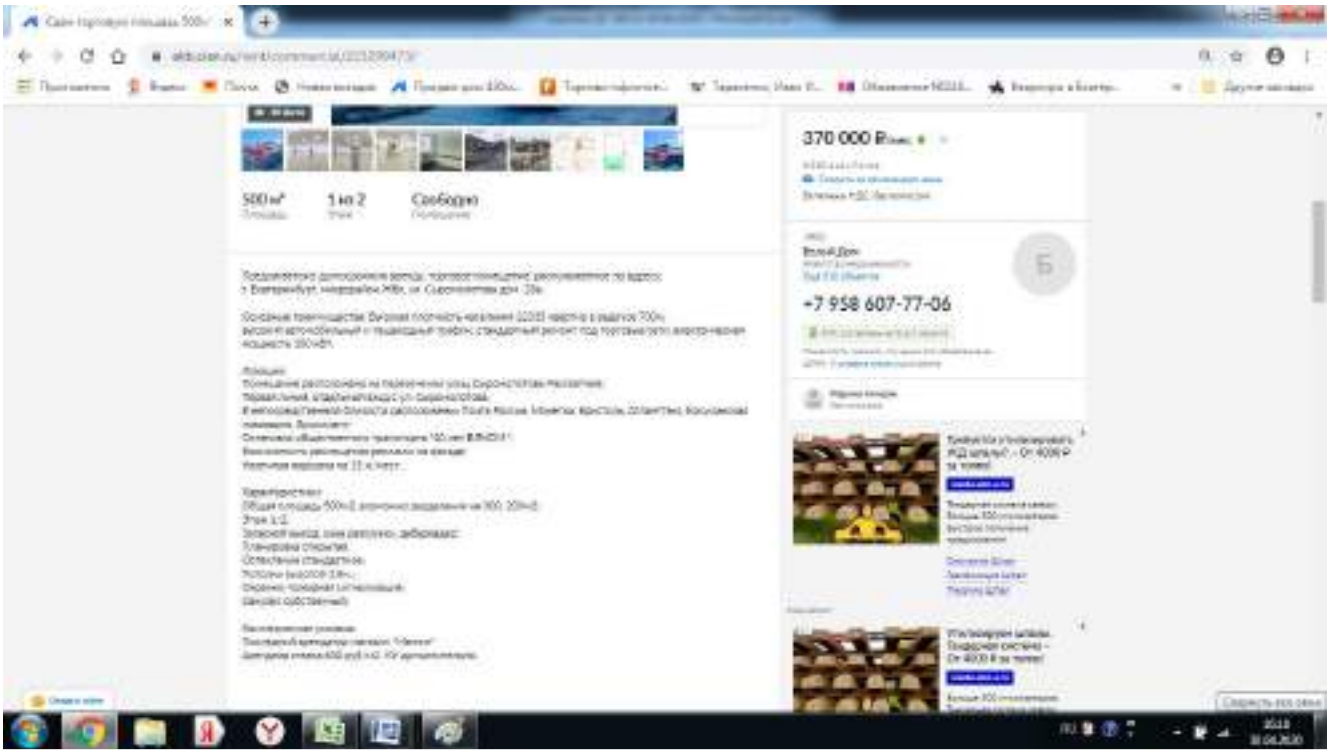




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/

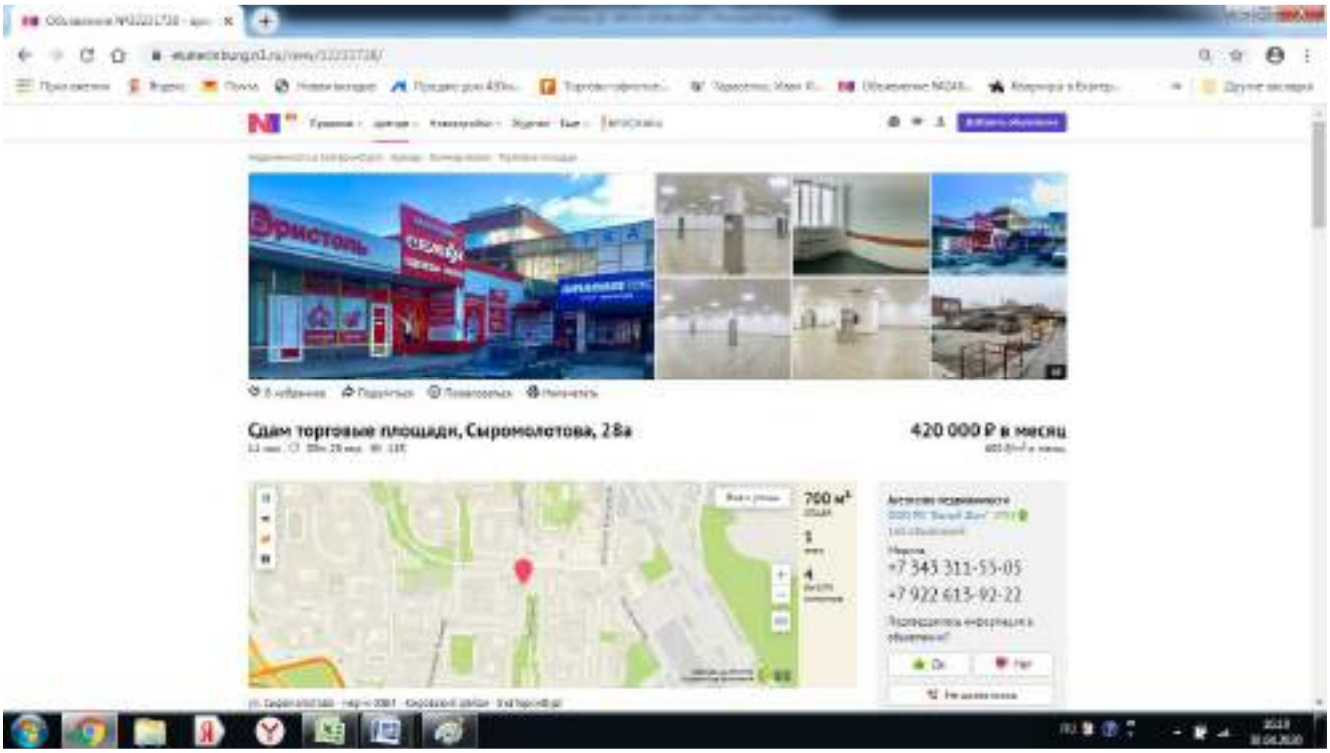
Сопоставимый аналог №4

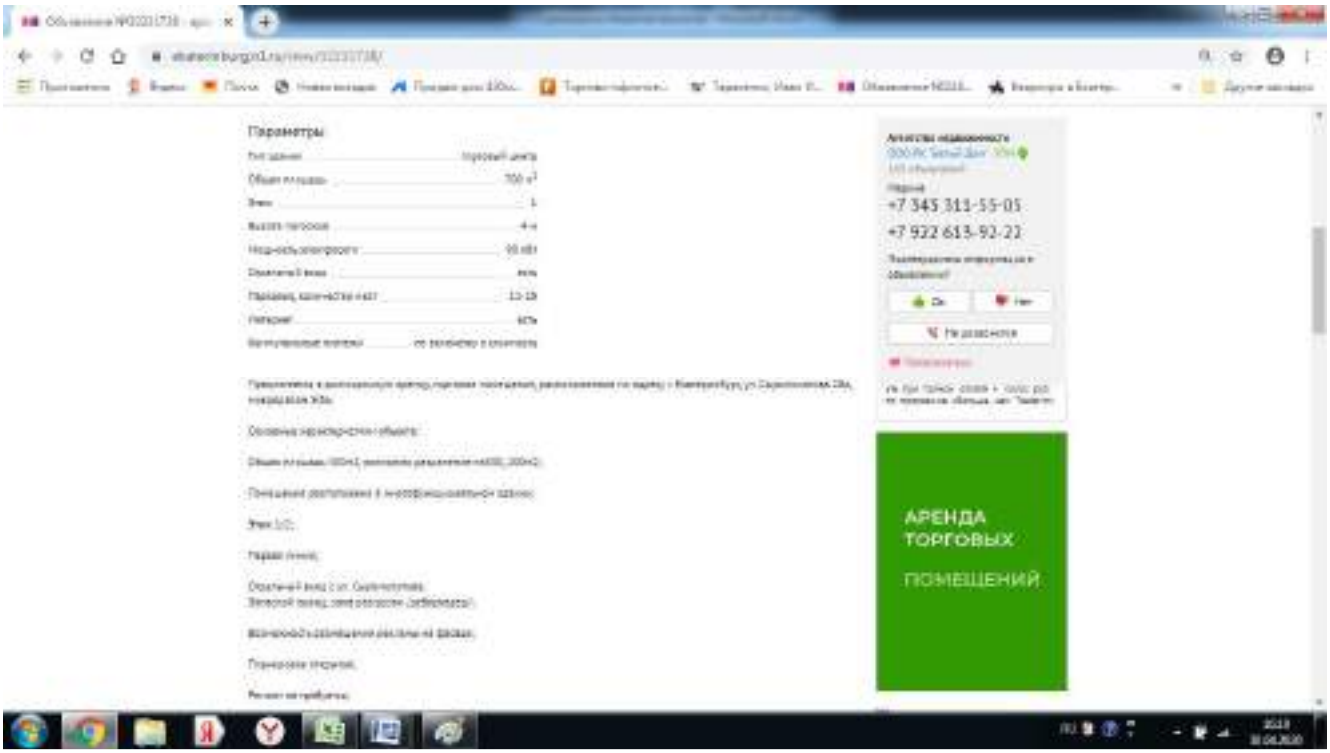




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/223299473/

Сопоставимый аналог №5

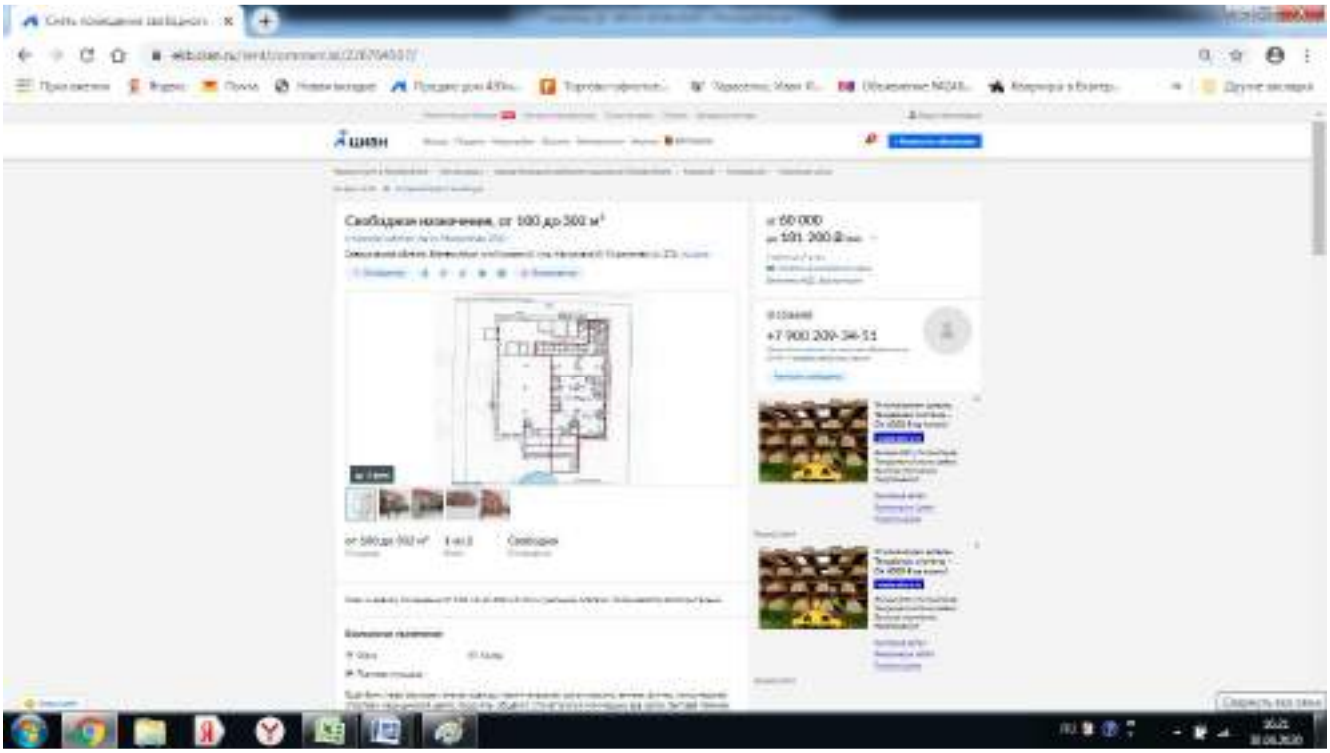




https://ekaterinburg.n1.ru/view/32231728/

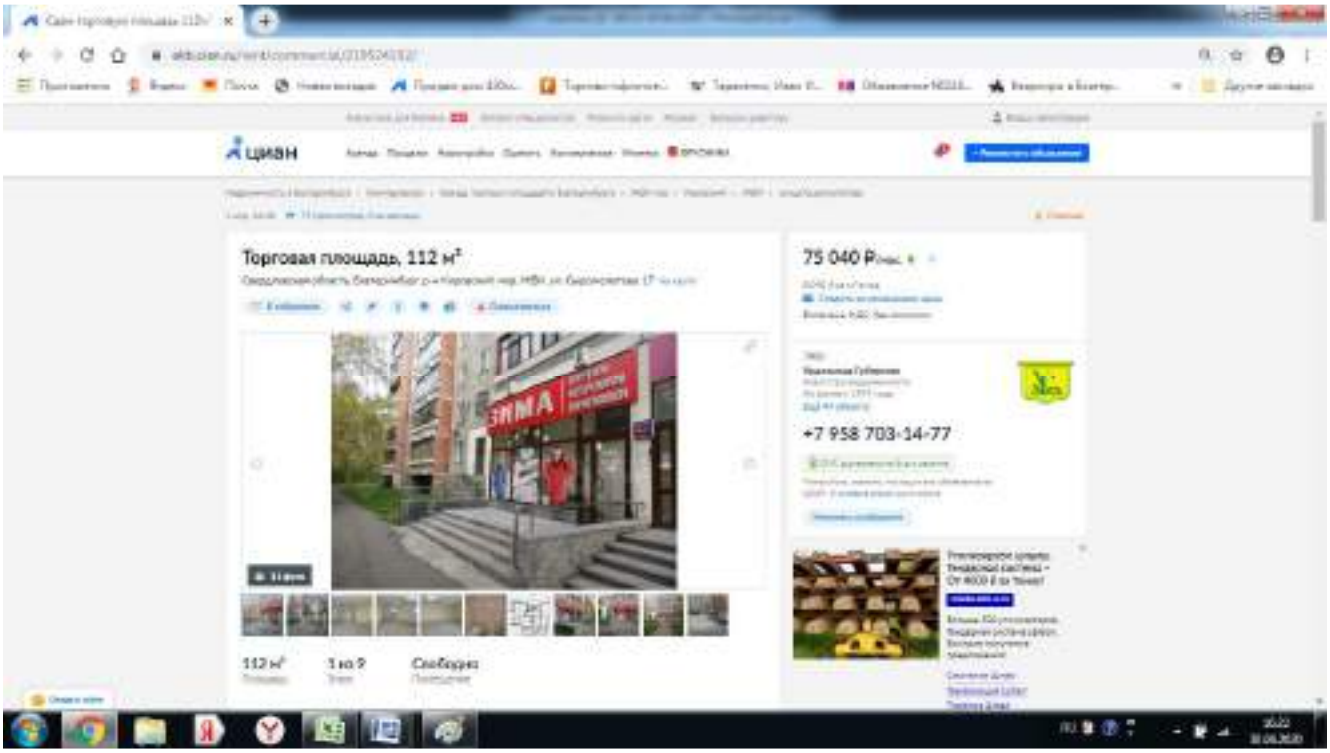
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для доходного подхода (4 пояс-2 пояс)

Сопоставимый аналог №1



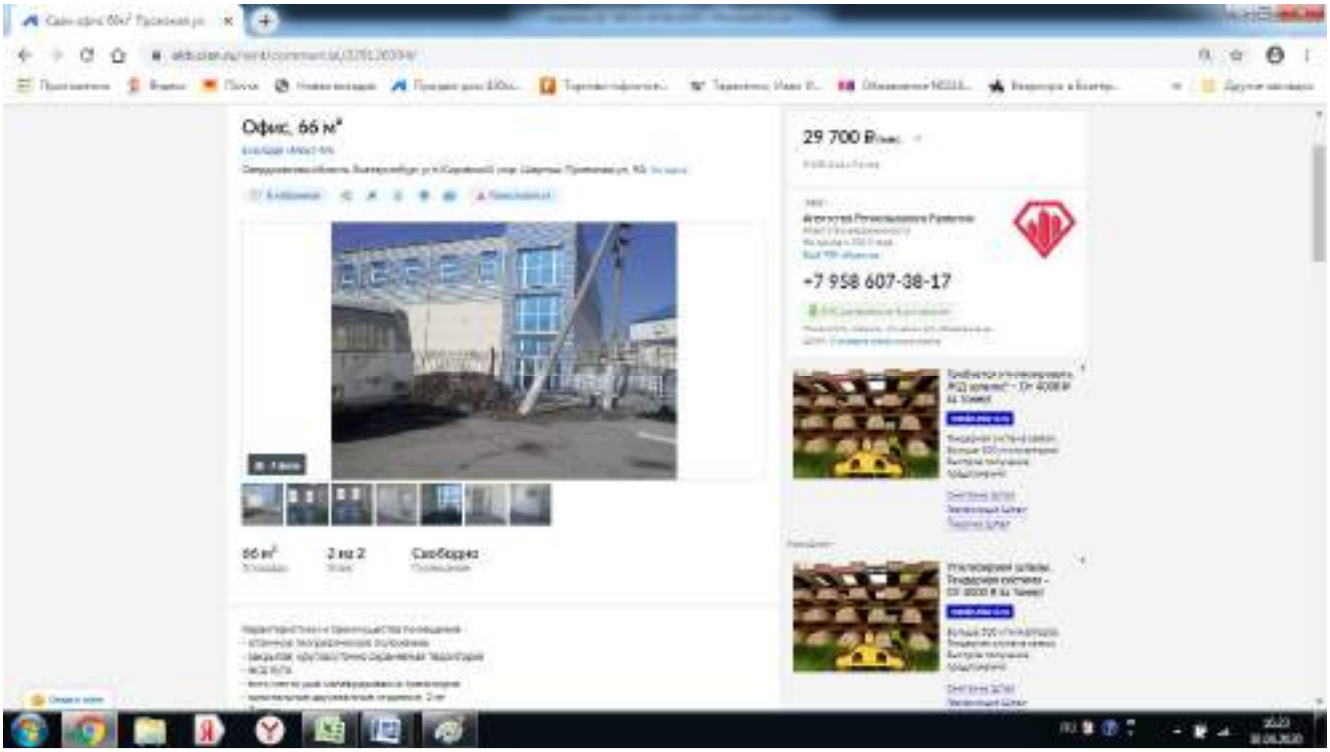
https://ekb.cian.ru/rent/commercial/226764507/

Сопоставимый аналог №2



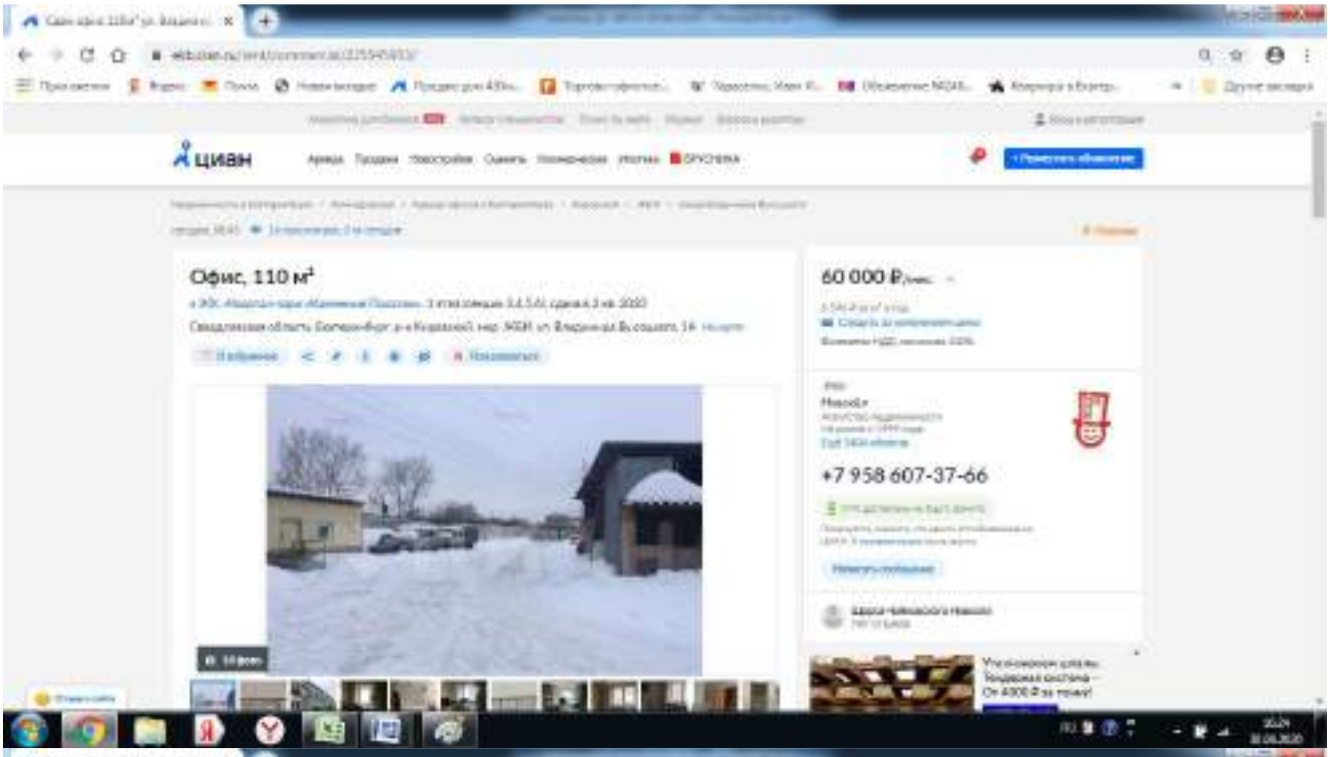
https://ekb.cian.ru/rent/commercial/219524192/

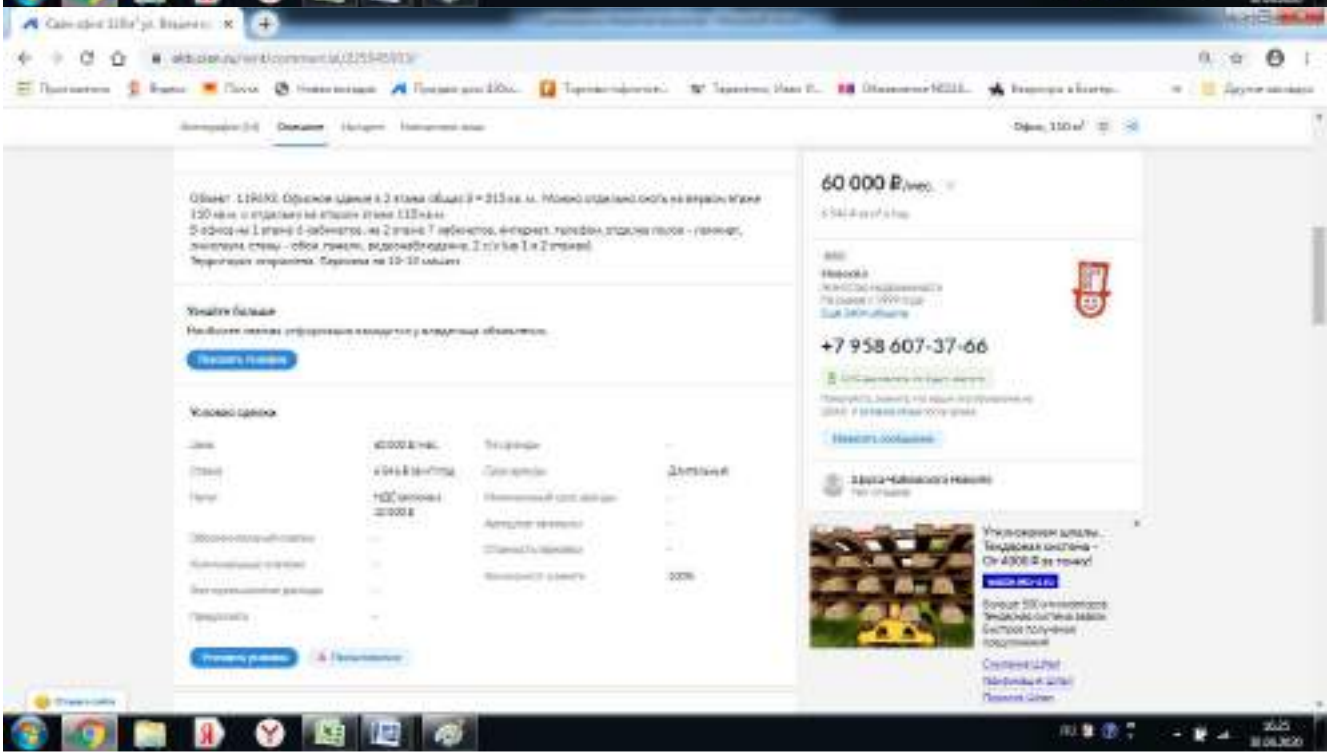
Сопоставимый аналог №3



https://ekb.cian.ru/rent/commercial/229126394/

Сопоставимый аналог №4





https://ekb.cian.ru/rent/commercial/225545933/

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«03» 07 2006 г. Заказ № 1473364

Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №
Инвентарный № 15273-0

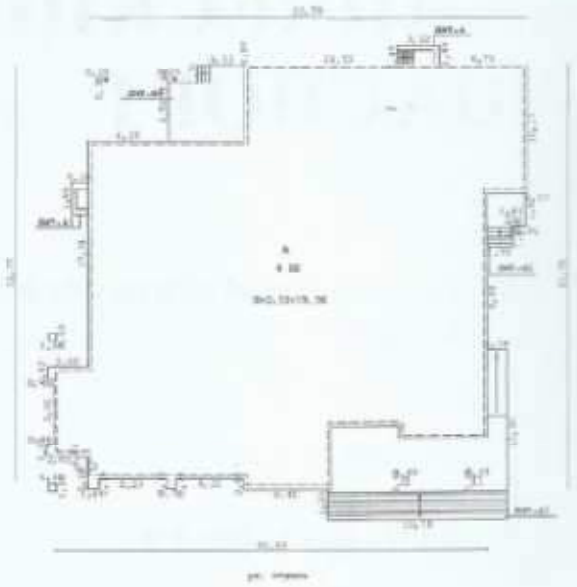
1473364

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



(Реестровый № _____) Фонд _____

I. Регистрация права собственности

ата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием: кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при обмене стоимости	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
о документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		1102					

III. Благоустройство здания 3271,2 кв.м.

Дата записи	Площадь (кв м)	Благоустройство	
Литер А	3204,9	Вентиляция	Приточно- вытяжная с механическим побуждением
05.02.2009	3204,9	Водопровод	скважина
	3235,4	Газоснабжение	центральное
	3204,9	Горячее водоснабжение	Собственная котельная на газе
	3204,9	Канализация	местная - выгреб бетонный
	3271,2	Отопление центральное	Собственная котельная на газе
	3240,7	Сигнализация	пожарная, охранная
	3271,2	Электроснабжение	

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	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (подвал)оборудованный	(48,20)	2,52	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (1 этаж)	(954,90)	3,31	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(874,50)	3,29	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(152,30)	3,57	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (3 этаж)	(842,70)	3,28	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)	(840,40)	1,85	[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)			[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (кровля- котельная)	(44,50)		
А	05.02.2009	Основное строение (кровля- котельная)			[illegible]
а	05.02.2009	спуск в подвал	(4,70)		
а1	05.02.2009	Приямок	(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 поэтажная:	**5022,40**		
		Объем строительный:			[illegible]
		Объем отапливаемый:			[illegible]

* Высота этажа с учетом толщины перекрытия

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А-Основное** Год постройки **2009** Число этажей **4**
Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **улучшенная** 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 (%)	Приведен % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонные блоки , ленточный ; железобетонные стаканы 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 фасадными 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 отепленное по металлическим балкам	хорошее					
	Перекрытие междуэтажное	Сборные железобетонные многопустотные плиты t=22 см	хорошее					
	Перекрытие надподвальное	Сборные железобетонные многопустотные 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	Филенчатые деревянные, 2-й пластиковый стеклопакет	хорошее					
7	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Затирка по штукатурке	хорошее					
	Внутренняя отделка - потолки	Без отделки	хорошее					
8	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					
9	Механические устройства сцены							
10	Звукотехнические и слаботочные устройства							
11	Кинопроекционные устройства							

12	Прочие работы						0
	Крыльца	Бетонные- облицованы гранитной плиткой	хорошее				
	Навесы	Обшит пластиковыми панелями на металлических колоннах	хорошее				
	Лестницы	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: Процент износа (гр.9)х100 / 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** 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 (%)	Приведен. % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Стены и перегородки						0	
	Стены	Твинблоки 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	
	Вентшахты	Кирпич	хорошее					
			ИТОГО	100	x		x	

% износа, приведенный к 100 по формуле: Процент износа (гр.9 х100 / Удельный вес (гр.7)) = 0% на "5" февраля 2009 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А-Подвал** Год постройки Число этажей
Группа капитальности Вид внутренней отделки 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 (%)	Износ в %
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 многопустотные 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	
	Приямки	Кирпич, облицован керамогранитной плиткой	хорошее					
	Вход в подвал	Кирпич, ступени бетонные	хорошее					
			ИТОГО	100	x		x	

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

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера | Год постройки | Число этажей
Группа капитальности | Вид внутренней отделки | 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	Перевод к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ (%)	Приведен. % износа на удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера
Группа капитальности
Год постройки
Вид внутренней отделки
Число этажей
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	Иное (%)	Присуст. %
1	2	3	4	5	6	7	8	

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

XI. Техническое описание служебных построек

Литер	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 в удельн. весу	Удельный вес
1	2	3	4	5

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

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

XIII. Ограждения и сооружения на участке

Литер по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер (м)		Площадь (кв.м) Объем (куб.м)	Кол-во единиц измерения	Измеритель	№ обоснования № таблицы	Стоимость по таблице	Коэффициенты	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина	Ширина, высота									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

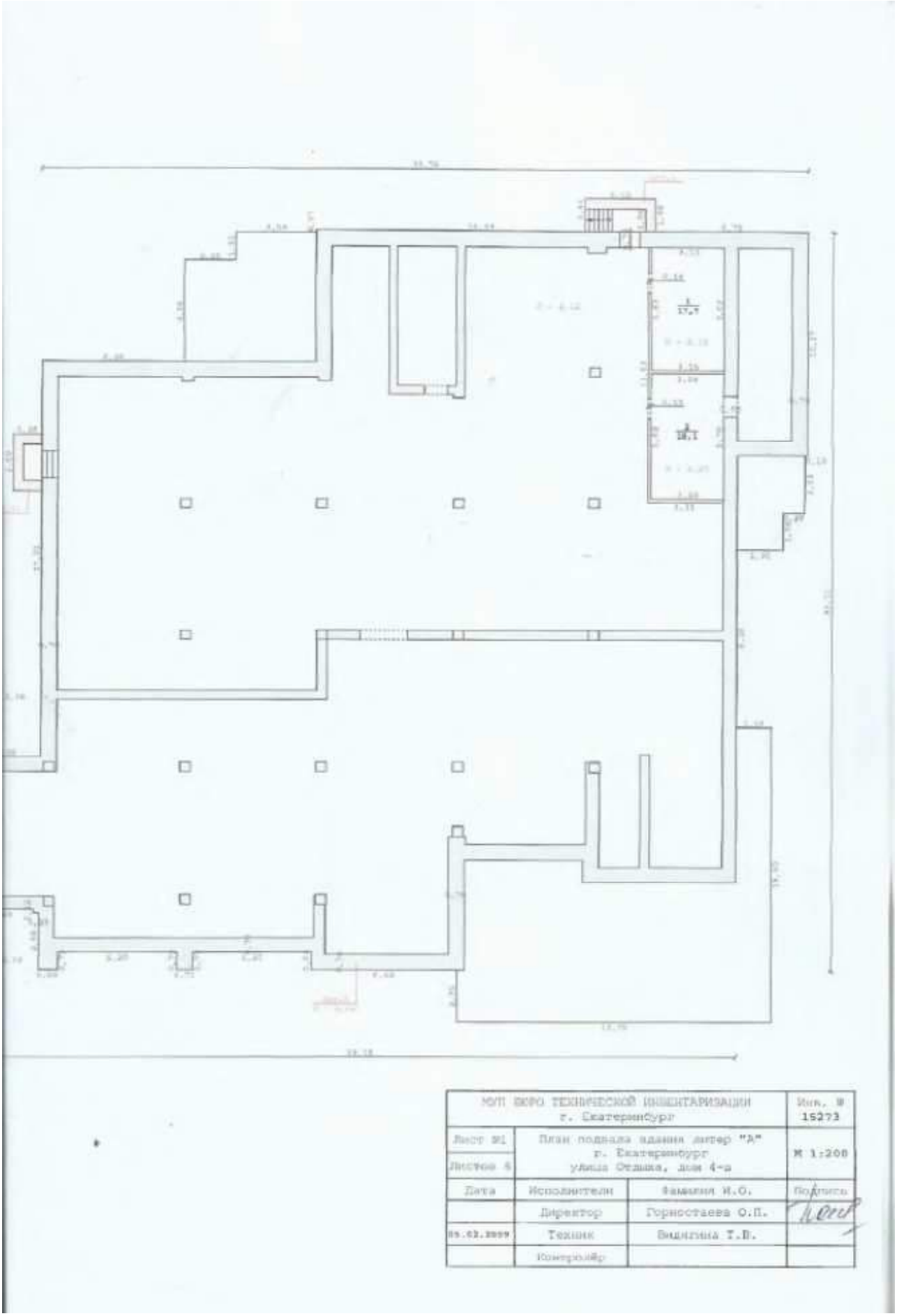
XIV. Общая стоимость (руб.)

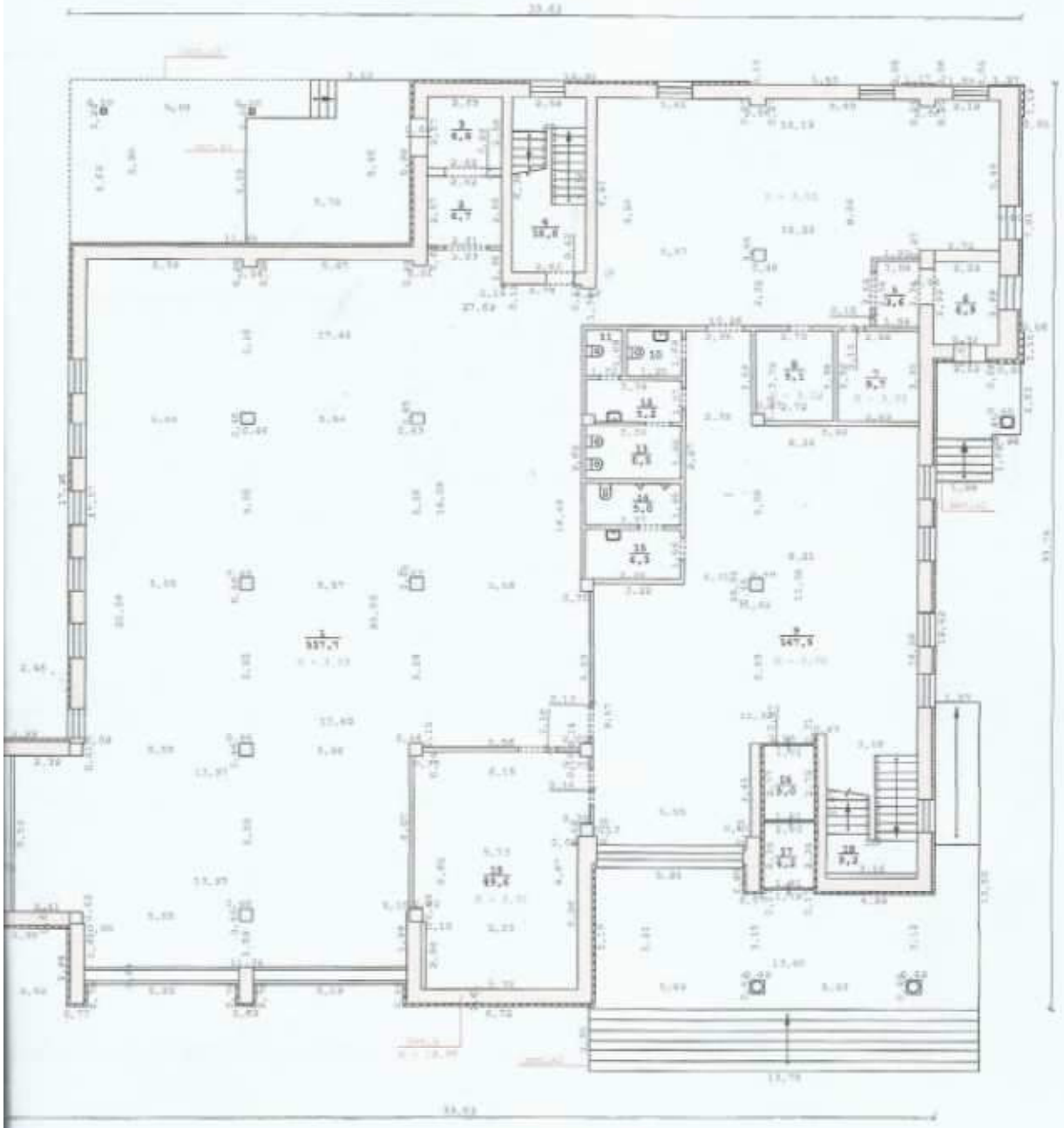
Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
		Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

"5" февраля 2009 г. Исполнил Видягина Т.В. ( )
" "_____200_ г. Проверил ( )

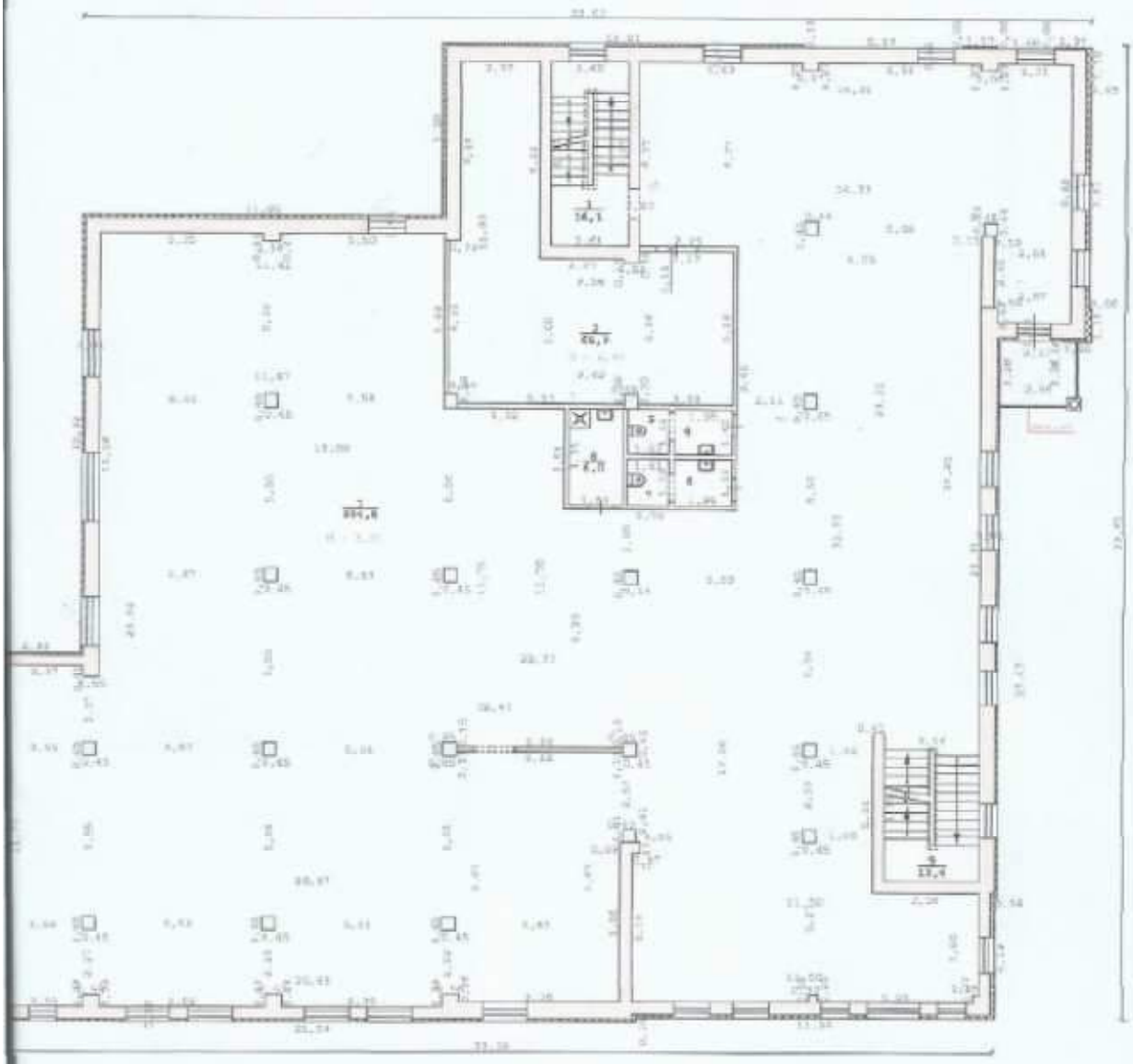
XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			

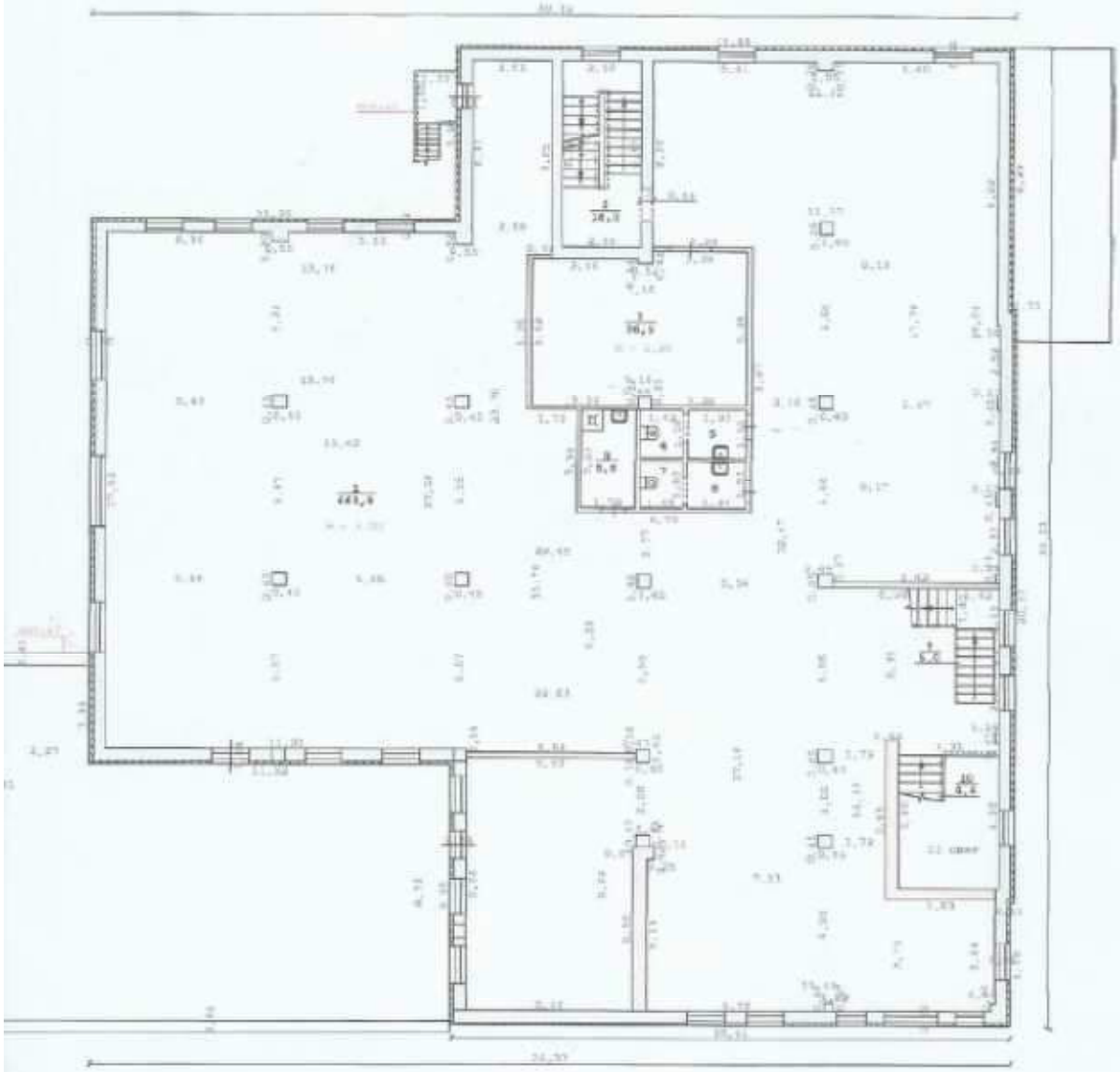

МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Екатеринбург
Инв. № 15273
Лист №1
Листов 4
План подвала здания литер "А"
г. Екатеринбург
улица Отдыха, дом 4-а
М 1:200
Дата
Исполнители
Фамилия И.О.
Подпись
Директор
Горностаева О.П.
Техник
Видякина Т.В.
Контролёр



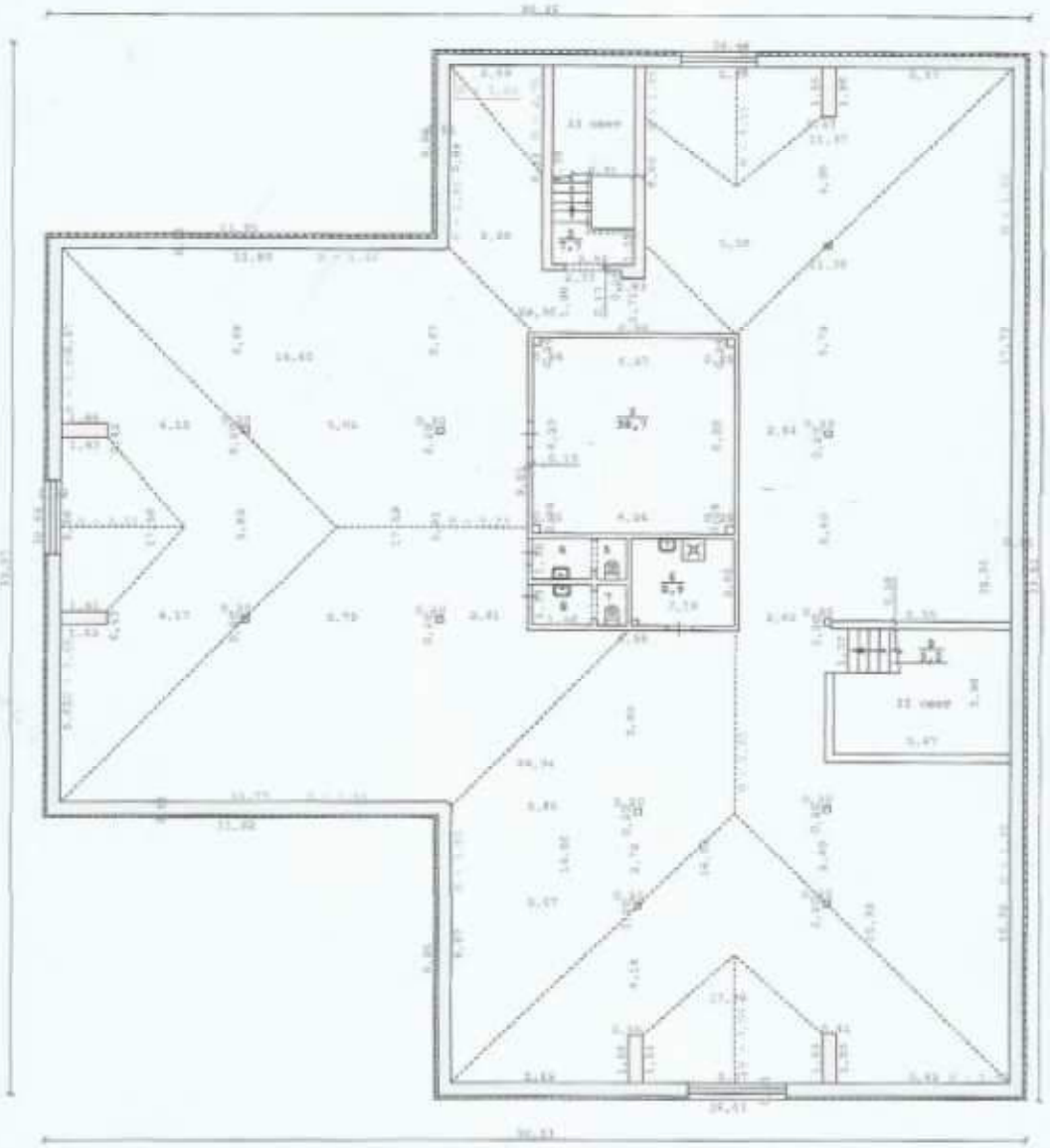
МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №2 / Листов 6	План 1 этажа здания литер "А" г. Екатеринбурга улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.03.2009	Техник	Видягина Т.В.	
	Контролёр		



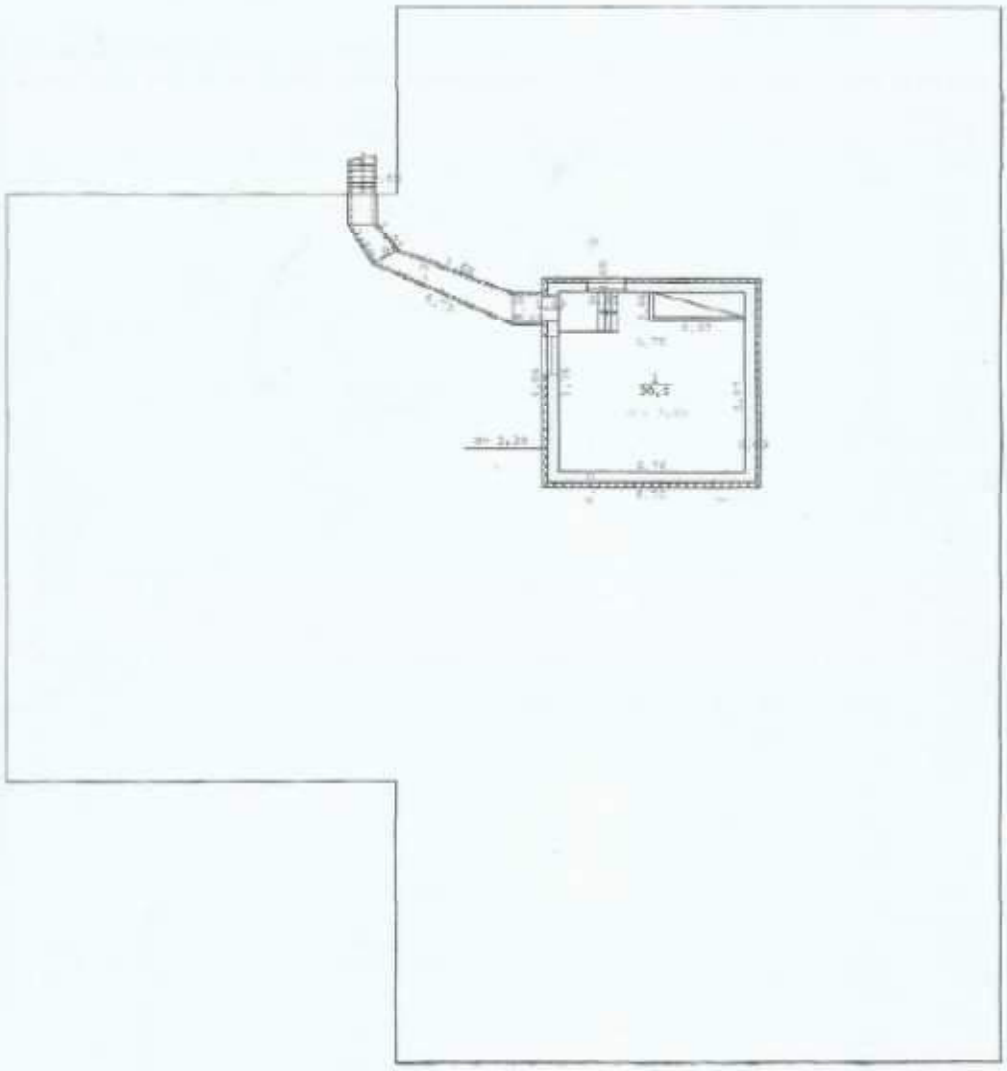
МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №3 / Листов 6	План 2 этажа здания литер "Д" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.Б.	
09.02.2009	Техник	Бидягина Т.Б.	
	Контролёр		



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист 01 / Листов 6	План 3 этажа здания литер "А" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Видяпина Т.Н.	
	Контролёр		



УПП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №5 / Листов 6	План цокольного этажа здания литер "А" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Ахмеров И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Валентина Т.В.	
	Контролёр		



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №6 / Листов 6	План кровли здания литер "А" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фаидлин И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
30.09.1985	Техник	Видятина Т.В.	
	Контролёр		

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

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь	в т.ч. площадь: Общественное питание		Развлекательный центр		Высота	Переобору-дование
					(кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	(м.)	(кв.м.)
Нежилое (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	Нестибюль	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**	**250,9**		
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					**916,6**			**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	Наименование части помещения	Общая площадь	в т.ч. площадь				Высота	Переоборудование
						Общественное питание		Развлекательный центр			
					(кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Исп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Исп. (кв.м.)	(м.)	(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**	**2675,5**	**542,8**		

2

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 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 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: ___
30.03.2020 № 99/2020/323288639			
Кадастровый номер:		**66:41:0711073:48**	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0711073
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 15273, Условный номер: 66:46:01/888/2009-085
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Отдыха, д 4а
Площадь, м²:	3271.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, 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.:	178005622.7

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 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 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: ___
30.03.2020 № 99/2020/323288639			
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 входящие 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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7806029918

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323288039			
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФИ-Шуваловские высоты", данные о которых установливаются 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, № 66-66/001-66/001/318/2016-612/2 от 14.06.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		доверительное управление, Доверительное управление
	3.1.1. дата государственной регистрации:		14.06.2016
	3.1.1. номер государственной регистрации:		66-66/001-66/001/318/2016-641
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.06.2016 по 04.06.2021
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФИ-Капитал", ИНН 7444106805
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-Шуваловские высоты", зарегистрированно Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФИ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.
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, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости,		данные отсутствуют

	сделки в отношении объекта недвижимости:	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого к сему закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
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. Отдыха, дом 4 а
Площадь:	7203 +/- 26кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44352645.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0711073:48, 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 образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ФКП ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66:41:0711072:18-66/001/2019-11 от 29.07.2019, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.07.2019
	номер государственной регистрации:		66:41:0711072:18-66/001/2019-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 19.07.2011 по 04.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7448036805
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрированно Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 25.05.2006 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-10 от 06.04.2017 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении 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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **66:41:0711072:18/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **66:41:0711072:18/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **66:41:0711072:18/3**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.03.2020 № 99/2020/323284823			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.9942, Свидетельство о государственной регистрации права № 639716 от 06.05.2009
2	80	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.924, Заявление о внесении в ГКН сведений об охранных зонах № б/н
3	97	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.3652, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

х.
)
КИЕ
К «РФЦ-

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Екатеринбург «1 8 дек 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 основания 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, заявлений 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. Пени перечисляются 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-Сибиряка, 11

(Н.Г. Дмитриева)

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 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 х %, где:

ВЦ - выкупная цена земельного участка;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

% - процент выкупной цены земельного участка.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

(Н.Е. Дмитриева)

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 разногласий

(В.А. Малков)

Приложение № 2
к договору купли-продажи
земельного участка

АКТ
приема-передачи земельного участка

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основания 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 «1 8 07 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

_____ (Н.Е. Дмитриева)

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 разногласий

_____ (В.А. Малков)

5

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 227 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