ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 166/Д(У)-001-0404
от 30.10.2020 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)

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ 5

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
1.6. Вид определяемой стоимости 7

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ 12

3.1. Сведения о независимости Оценщика 13
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор 13
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 13
3.4. Заявление о соответствии 13

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА 15

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 17

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 18
6.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 18
6.3. Местоположение объекта оценки 19
6.4. Идентификация объекта 21
6.5. Анализ прав на оцениваемый объект 23
6.6. Фотографии Объекта оценки 27

ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА 30

7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ 30
7.1.2. Макроэкономические параметры оценки 38
7.1.3. Выводы 39
7.2. Анализ рынка объекта оценки 40
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ 40
7.2.2. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга июль – сентябрь 2020 г. 41
7.2.3. Анализ цен предложений и выводы по результатам анализа рынка объекта оценки 45
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 47
7.4. Анализ ликвидности Оцениваемого объекта 62
7.5.Анализ наиболее эффективного использования 63

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 69

8.1. Обоснование выбора используемых подходов 69
8.2. Доходный подход (метод доходов) 70
8.3. Затратный подход (метод затрат) 71
8.4. Сравнительный (рыночный) подход 73
8.5. Согласование результатов 74

ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 75

9.1. Расчёт справедливой стоимости земельного участка 75
9.2. Расчёт справедливой стоимости методами сравнительного подход 91
9.3. Расчет справедливой стоимости методами доходного подхода 105
9.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки 128

ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА 131

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 132

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 136

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 144

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 166 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества и земельного участка:
- развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв. м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а,
- земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0711072:18, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а,
(далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 30 октября 2020 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 30 октября 2020 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	53 129 520
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 161 520
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	12 968 000
Итого		**53 129 520**

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Яна Викторовна Щербатюк

М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 166 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 166/Д(У)-001-0404 от 30.10.2020 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 166 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества и земельного участка:

- развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв. м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а,
- земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0711072:18, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а,

(далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 166 от 20 октября 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество и земельный участок
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв. м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, - земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0711072:18, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	30.10.2020 г.
Дата составления отчета об оценке	30.10.2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 166/Д(У)-001-0404 от 30.10.2020 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3. Результаты оценки

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ
Сравнительный подход	62 659 836
Доходный подход	59 663 812

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 30 октября 2020 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	53 129 520
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 161 520
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	12 968 000
Итого		**53 129 520**

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Выводы об итоговой величине справедливой стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным.

1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

На основании Дополнительного соглашения № 166 от 20 октября 2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества и земельного участка:

- развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв. м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а,

- земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0711072:18, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а,

(далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость[1] *(FV, от англ. fair value)* - это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

- у участников рынка есть возможность получать достаточные сведения об активах или обязательствах, необходимых для осуществления сделки;
- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

[1] Источник информации: 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).

При этом участниками рынка являются покупатели и продавцы на основном или на наиболее выгодном рынке для актива или обязательства со следующими характеристиками:

- независимые;
- осведомленные;
- способные заключать сделки;
- желающие заключать сделки.

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);

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.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество и земельный участок
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв. м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, - земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0711072:18, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	30 октября 2020 г.
Срок проведения оценки	20.10.2020 - 30.10.2020
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости). Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

Положение	Значение
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.
Ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному, исходя из специальных знаний в области оценки и имеющегося опыта подобных работ, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. 4. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость Объекта. 5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам. 6. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итогового значения стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. 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 Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 9. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке. 11. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки 12. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке

Положение	Значение
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 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 приказов) Министерства финансов Российской Федерации», и другими международными стандартами оценки, введенными в действие на территории Российской Федерации, а также руководствуется стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которых являются оценщики»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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, д. 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»

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающем исполнителем по оказанию услуг, представлены в нижеследующей таблице.

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки», трудовой договор № 18/2017 от 02 ноября 2017 года, трудовой договор № 03/2011 от 07 февраля 2011 г., трудовой договор № 2/2019 от 07 марта 2019 г.
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 922/1645339704 от 19.11.2019 г., страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма (лимит возмещения) 551 000 000 (пятьсот пятьдесят один миллион) руб.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике Щербатюк Яне Викторовне, работающей на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	**Щербатюк Яна Викторовна**
Место нахождения оценщика	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0003 от 09.07.2007 г., 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А, офис 5. Регистрационный номер в реестре членов Ассоциации «РОО» № 005444 от 25.02.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» и АО «АльфаСтрахование» № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-005444 от 04.06.2020 г., лимит ответственности 300 000 руб., период страхования 01.07.2020 г. - 31.12.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Источник информации: Данные Оценщика

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Щербатюк Яна Викторовна 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 Щербатюк Яна Викторовна 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 Щербатюк Яна Викторовна 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 Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «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».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) 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), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяют, 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 самим Оценщикам 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 действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, 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. Оценщик не производил обследование имущества лично.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущения:

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 ней, 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 несут владельцы ее источников.
3. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Правоустанавливающие и прочие документы были предоставлены в виде ксерокопий, заверенных печатью Заказчика и подписью ответственного лица. Оценщик не видел подлинники данных документов, не проводил их проверку и рассматривал данную информацию как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
5. Исполнитель и Оценщик не несут 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.
6. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
8. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
9. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедилвой стоимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.
11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
12. 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.
13. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой стоимости объекта оценки.
14. 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).

15. 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.
16. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
17. 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.
18. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
19. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Ограничения:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающиму Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
4. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
5. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщика не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
8. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Оценка справедливой 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 сентября 2014 года № 611;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- 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)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);
- Международные стандарты оценки 2015.

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) " Инвестиционное имущество ".

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по оценке Объекта Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 9. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/356079546	Копия документа	от 24.10.2020 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2020/356083062	Копия документа	от 24.10.2020 г.
3	Технический паспорт, инвентарный номер 15273-0	Копия документа	от 05.02.2019 г.
4	Договор купли-продажи земельного участка № В-180	Копия документа	от 28.07.2019 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

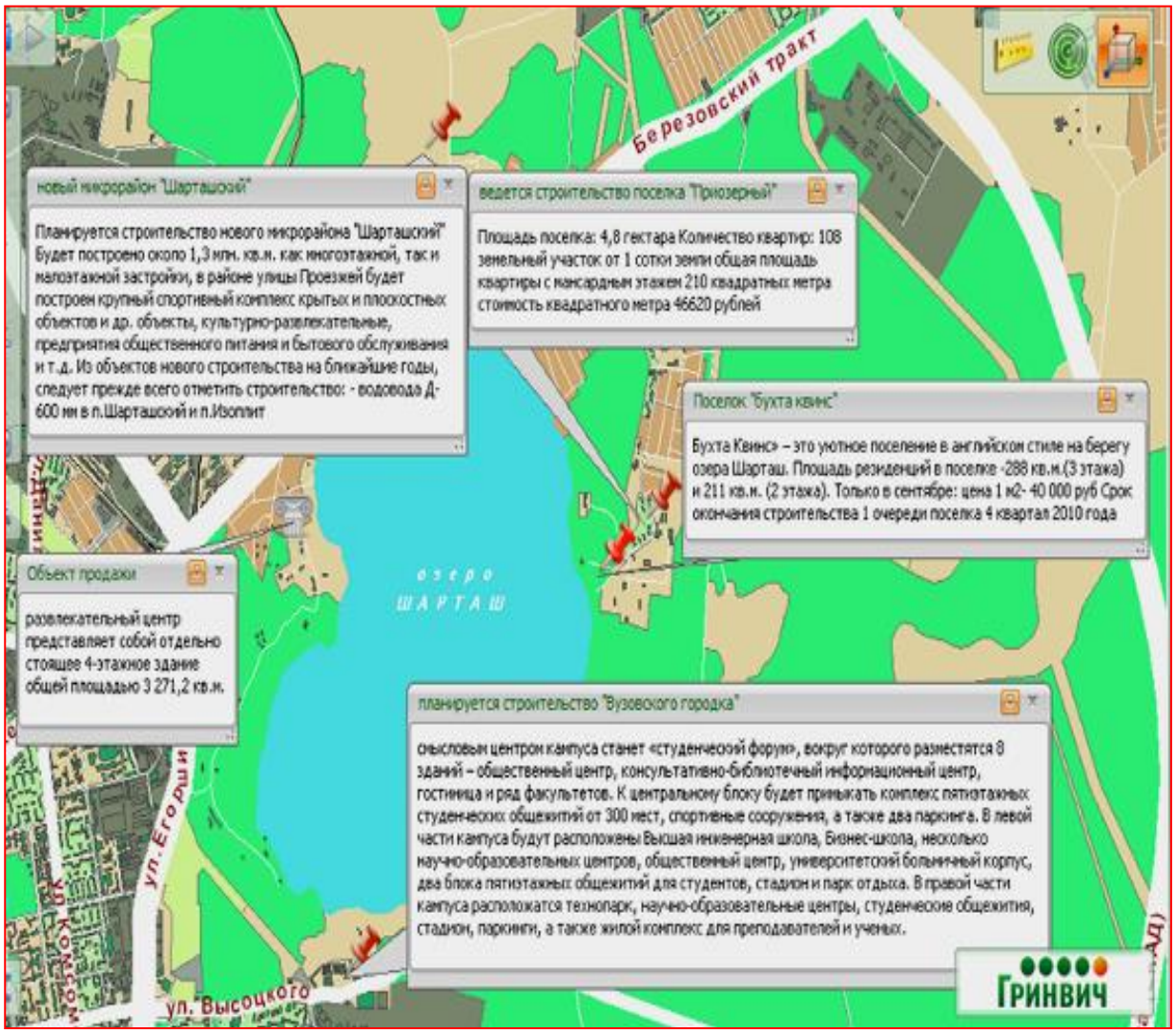
Таблица 10. Количественные характеристики Объекта оценки

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,[2] %	(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

[2]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:

$$И_Ф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

6.3. 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.[3]

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.

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

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

Рисунок 1. Границы района

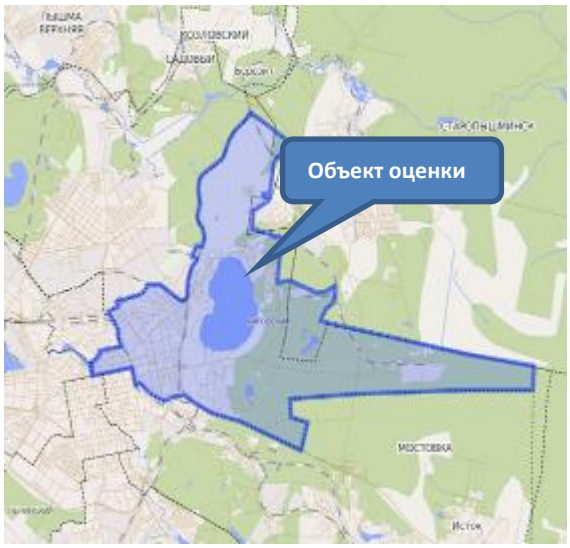


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

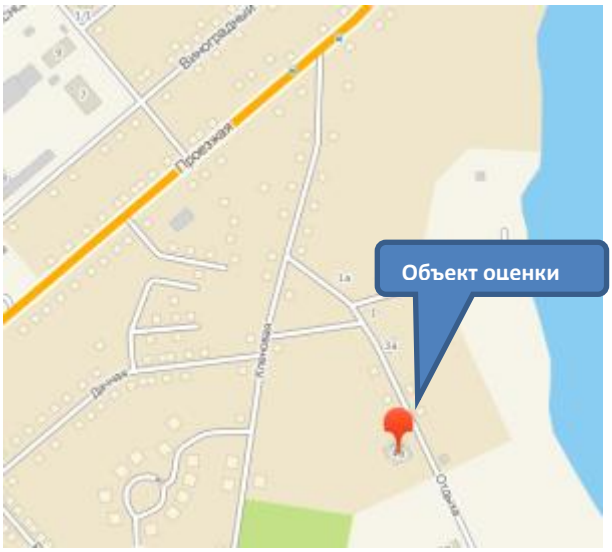


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района[4]

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.

[4] 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 11. 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[5]

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

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 12. 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
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	Есть

[5]http://nesiditsa.ru/city/ekaterinburg

Таблица 13. Назначение и текущее использование нежилого помещения площадью 3 271,2 кв. м

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта (м²)	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 14. 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 05.02.2009 г.)	
Год постройки	2009
Износ здания по паспорту БТИ, %	0%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни,[6] %	(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
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

[6]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.

6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 15. 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; кадастровый номер 66:41:0711073:48	Права общей долевой собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/356079546 от 24.10.2020 г.
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:07 11072:18	Права общей долевой собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2020/356083062 от 24.10.2020 г.
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»		
Наличие обременений, ограничения прав на здание и на	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;		Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
земельный участок	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:07 11072:18		Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал») 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 06.05.2009 г. 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 24.02.2009 г. 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 24.02.2009 г. № 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[7]:

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 20.11.2000 г. № 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;

[7]Постановление Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 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.

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. 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 7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России.
Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2020 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели[8]

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели[1]	2019 (Дек. к Дек.)	Янв.- Сен. 2019	Янв.- Сен. 2020	Сен. 2019	Сен. 2020
Рост потребительских цен, %	3,0	2,3	2,9	-0,2	-0,1
Рост цен производителей, %	-4,3	-2,6	0,1[2]	-0,6[2]	1,0[2]
Рост денежной базы, % [2]	3,1	-0,9	20,5	0,4	0,8
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	7,6	3,5	-15,4	0,6	-2,9
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	8,1	5,5	-15,2	1,1	-2,3

Показатель	2019	Янв.- Сен. 2019	Янв.- Сен. 2020	Сен. 2019	Сен. 2020
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	1,3	1,1[2]	-3,6[2]	1,6[2]	-4,3[2]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	63,6	64,2	40,8	61,1	40,9
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	64,7	65,1	70,6	65,0	75,7

Показатель	Янв.-Авг. 2020 в % к Янв.-Авг.2019	Авг. 2020 в % к Авг. 2019	Авг. 2020 в % к Июл. 2020
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,6	94,8	104,1
Индекс промышленного производства	95,5	92,8	102,9

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2019	Закон о бюджете 2020[4]	Янв.-Сен. 2020[5]	Авг. 2020	Сен. 2020[5]
Доходы	20 187	20 594	13 216	1 289	1 528
в т.ч. нефтегазовые доходы	7 924	7 524	3 854	405	447
Расходы	18 213	19 666	14 994	1 462	1 737
в т.ч. обслуживание долга	731	897	533	57	76
Профицит (+)/ дефицит (-)	1 974	928	-1 778	-173	-209
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	2 705	1 825	-1 245	-116	-133
Ненефтегазовый профицит(+) /дефицит (-)	-5 950	-6 596	-5 632	-578	-656

[1] Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России
[2] Данные на первое число месяца, т.е. за январь-август и август соответствующего года
[3] В узком определении
[4] С учетом поправок, принятых в марте 2020 года
[5] Предварительные данные

Экономика в сентябре 2020 год[9]

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост

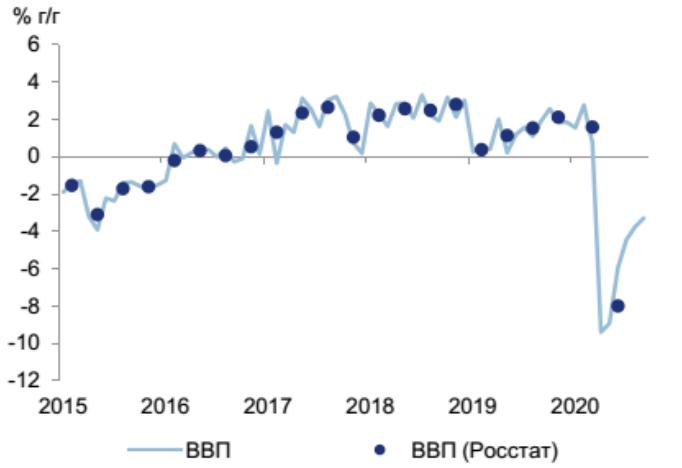
[8] Источник информации: http://www.eeg.ru/
[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв. 2020 г., по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв. 2020 г.). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв. 2020 г. демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г[10] в августе и -4,4% г/г в июле.

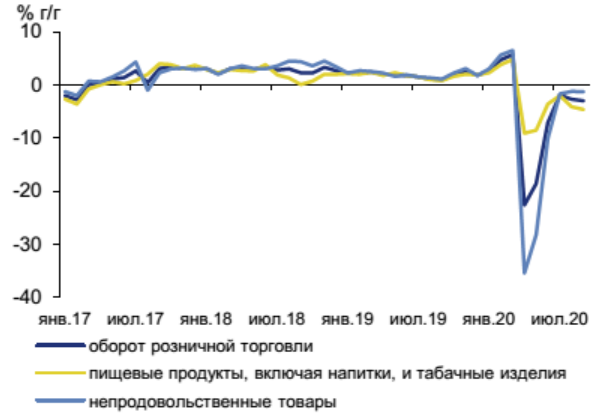
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г[11] в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рисунок 5. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г[12] в августе) связано, главным образом, с

[10]Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

[11] Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

[12] Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.

ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль. В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рисунок 7. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

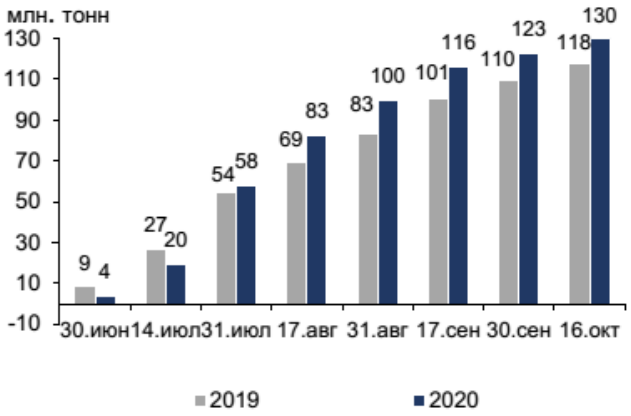
Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

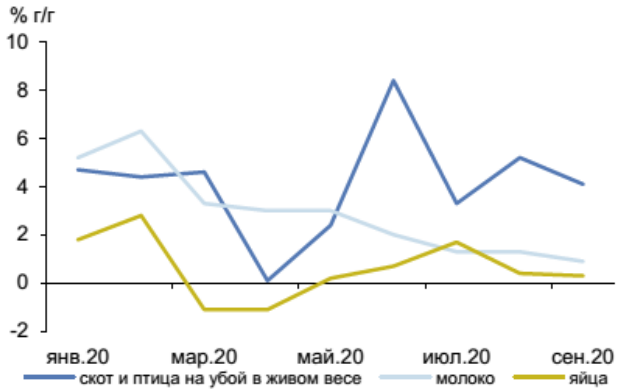
В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

Рисунок 8. Урожай зерновых превышают второй по величине урожай прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 9. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Росстат

Динамика промышленного производства, октябрь 2020 г.[13]

В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства[14]. Были учтены изменения респондентами ранее представленной оперативной информации за первые 8 месяцев текущего года, данные первой оценки годовых отчетов респондентов за 2019 год, актуальные коэффициенты досчета объемов производства на малый бизнес.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1кв. 2020 г. – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2кв. 2020 г. – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности, однако были наиболее выраженными в обрабатывающей промышленности. Так, годовые темпы роста обрабатывающих отраслей в 1кв. 2020 г. были повышены на 2,1 п.п. (до 5,9% г/г), во 2кв. 2020 г. – на 2,8 п.п. (до -5,1% г/г).

Вместе с тем масштаб падения в обрабатывающей промышленности (в терминах последовательных приростов) в период действия жестких ограничительных мер в апреле– мае практически не изменился: по уточненным данным, как и по данным до пересмотра, в мае выпуск был на 11,9% ниже, чем в марте. При

[13] Источник информации: МЭР РФ https://www.economy.gov.ru/material/file/7728a40da35aca19b1bc70a9d9563eed/201015.pdf
[14] Приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470.

этом уточненные данные указывают на более динамичное восстановление в летние месяцы: +16,7% в августе по сравнению с маем (ранее: +14,0%).

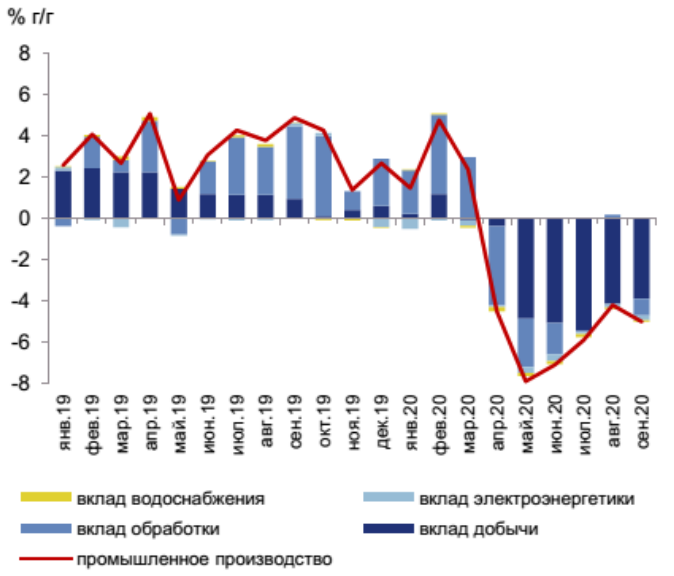
В сентябре восстановление промышленного производства приостановилось (-5,0% г/г после -4,2% г/г в августе).

В обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в сентябре наблюдалось ухудшение динамики (до -1,6% г/г после роста на 0,4% г/г в августе).

Отрицательный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре внесла нефтепереработка (-4,6% г/г), машиностроительный комплекс (-4,4% г/г), металлургия (-1,6% г/г). Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей оказывали пищевая промышленность (+2,2% г/г) и химический комплекс (+8,9% г/г). Положительные темпы роста также наблюдались в легкой промышленности (+5,3% г/г) и деревообработке (+0,2% г/г).

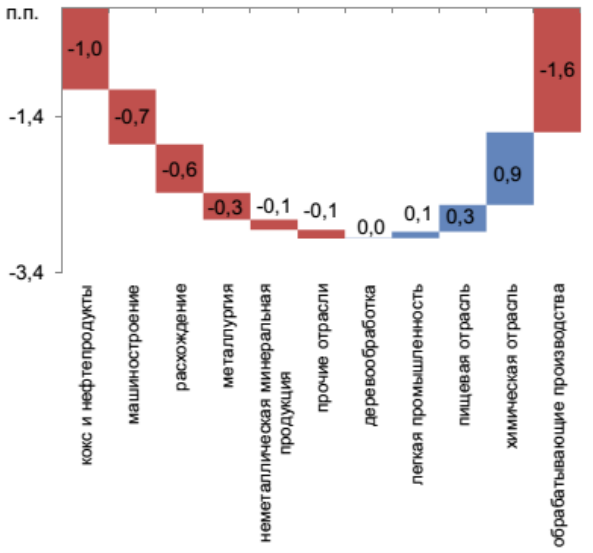
В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.

Рисунок 10. Восстановление в промышленности в сентябре приостановилось…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 11. Восстановление в промышленности в сентябре приостановилось за счет обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 18. Показатели промышленного производства[15]

в % к соотв. периоду предыдущего года	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019
Промышленное производство	**-5,0**	**-4,2**	**-5,9**	**-6,5**	**-7,1**	**-7,9**	**-4,5**	**2,9**	**2,4**	**4,8**	**1,5**	**3,3**
Добыча полезных ископаемых	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	-13,0	-12,5	-0,9	1,1	-0,2	3,1	0,6	3,4
Обрабатывающие производства	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	-3,0	-4,6	-7,6	5,9	5,9	7,6	4,2	3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,7	-3,4	-1,0	-3,4	-3,0	-1,1	-5,7	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-9,3	-9,2	-12,7	-0,3	-5,7	3,3	2,2	2,9

** -на основе базисного 2018 года*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда[16]

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв. 2020 г. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Рисунок 12. На рынке труда наметилась стабилизация

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[15] Источник информации: МЭР РФ https://www.economy.gov.ru/material/file/7728a40da35aca19b1bc70a9d9563eed/201015.pdf
[16] Источник информации: МЭР РФ https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

Таблица 19. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	**-3,5***	**-3,8***	**-3,3***	**-3,7***	**-4,4***	**-8,0**	**1,6**	**1,3**
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Источник информации: РОССТАТ расчеты МЭР РФ

Таблица 20. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник информации: РОССТАТ расчеты МЭР РФ

Инфляция[17]

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA[18] (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.

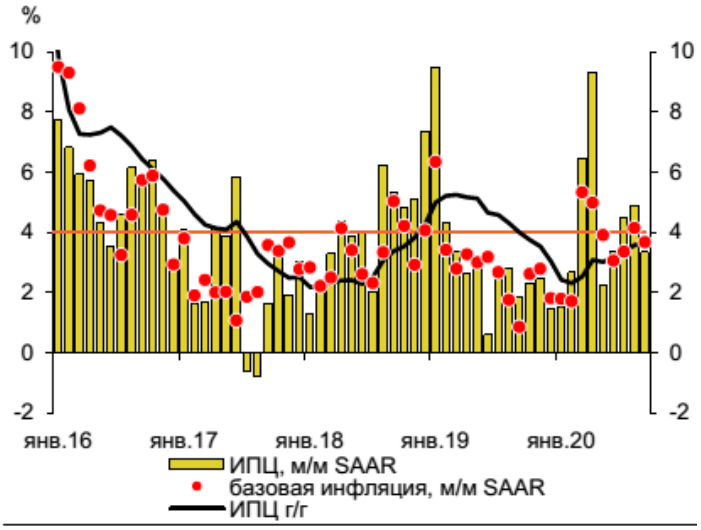
С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате монетарная инфляция[19] – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR[20] (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

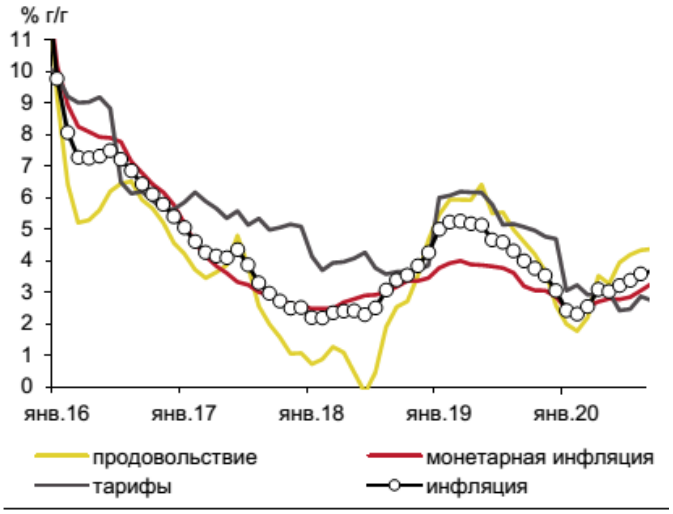
Рисунок 13. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[17] Источник информации: МЭР РФ: https://www.economy.gov.ru/material/file/a340761efa98ac0aa4897def1f72229d/201006.pdf
[18] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)
[19] Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.
[20] Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Рисунок 14. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 21. Индикаторы инфляции

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

7.1.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года»[21], скорректированный 30.09.19 г.[22]

Прогнозные значения макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

[21] Источник информации: МЭР РФ: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

[22] Источник информации: МЭР РФ: http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903

Таблица 22. Сценарии прогноза социально-экономического развития до 2024 г.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник информации: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

7.1.3. ВЫВОДЫ

- По оценке Минэкономразвития России, в 3кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв. 2020 г. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.).
- Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).
- В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).
- В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства[23]. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1кв. 2020 г. – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2кв. 2020 г. – до

[23] Приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470.

-6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

- В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.
- Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв. 2020 г. (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.
- В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA[24] (0,40% м/м SA в августе).

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости, субъекты рынка, процессы функционирования рынка, механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

[24] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

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.

7.2.2. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга июль – сентябрь 2020 г.[25]

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга в сентябре вышел на «допандемийные» показатели.

В Екатеринбурге в сентябре вырос спрос на помещения для автомоек и студий красоты.

Во время вынужденного перерыва, связанного с ограничительными мерами из-за пандемии коронавируса, многие кафе, рестораны и магазины лишились прибыли и им пришлось оставить арендуемые площади — временно или навсегда. В результате на рынке появилось много свободных помещений, которые, правда, пустовали совсем недолго: вскоре после отмены карантина их вновь стали активно занимать. Сейчас ситуация на рынке коммерческой недвижимости практически выровнялась. Так, если сравнить данные до эпидемии и сейчас, то они почти не будут различаться.

Количество предложений в сфере коммерческой недвижимости в сентябре по сравнению с началом августа выросло на 5%. А при сравнении августовской ситуации с апрельской заметен рост на 10%, по данным аналитиков N1.RU.

Если сравнивать август с апрелем, то количество предложений помещений по типу «кафе», «бары» и так далее выросло более чем на 20%, по офисным помещениям рост составил 13%, а вот по помещениям типа «салон красоты», «фитнес-центр» — просадка на 9%.

Больше всего на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга в сентябре предложений для ресторанного бизнеса.

Наиболее остро карантин переживал общепит. Рестораторы, которые не успели перестроиться и оптимизировать свои ресурсы, уже не открылись в августе. Но на их место тут же пришли другие. Много кафе, ресторанов, клубов, баров было вынуждено уйти с рынка. Мы заметили, что последние месяцы общепит активно мигрирует с окраин в центр, начинают развиваться сетки из других городов и областей.

При этом рассчитывать на то, что в ближайшее время в Екатеринбурге появятся кафе и рестораны в новых локациях, пока не стоит.

[25] Источник информации: https://www.e1.ru/news/spool/news_id-69467285.html

Арендаторы мигрируют внутри бизнес-центров. Собственники площадей соглашались на «арендные каникулы» и давали скидки постоянным, проверенным арендаторам. Поэтому бизнес-центры не потеряли своих клиентов. Бизнес-центры, особенно те, что расположены близко к центру города, не пустовали ни во время карантина, ни сейчас. При этом еще в мае арендаторы начали активно искать новые, более выгодные для них помещения.

В то же время появилось много предложений в офисах и бизнес-центрах на окраинах. При этом офисы в центре по-прежнему активно занимают, а стоимость аренды в них возвращается к прежним показателям.

В тренде коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга салоны красоты и автомойки. Наибольшим спросом пользуются первые этажи с отдельным входом. Большие компании выкупают такие помещения, чтобы не тратить деньги на аренду. Также появился спрос на автосервисы и автомойки. Еще один тренд — запрос на аренду помещений от салонов и студий. С началом карантина специалисты салонов были вынуждены работать из дома. Они сохранили или даже приумножили свою клиентскую базу и теперь готовы пересаживаться в арендованные помещения. Они ищут офисы в бизнес-центрах, 10–15 «квадратов». При этом варианты под такие запросы довольно сложно подобрать, так как в бизнес-центрах зачастую нет таких маленьких площадей. Салоны красоты начали проявлять интерес к площадям в бизнес-центрах, но предложений для них там немного.

Крупные предприятия начали выставлять на продажу свои базы, большие помещения с застройками или землю с начавшимся строительством. Когда у предприятия не хватает оборотных средств и при этом стоит недострой, в который нужно вкладываться, — его проще продать. У многих производителей образовался кассовый разрыв, так как заказчики не могут сделать предоплату и перешли на оплату по факту отгрузки. Поэтому недострои выставляют на продажу, а сами производства оптимизируют и переносят на арендные площади.

В целом спрос на недвижимость в Екатеринбурге во время пандемии вырос на 45%.[26]

Этой весной во время пандемии коронавируса и связанных с ней запретительных мер и кризиса эксперты ждали снижение покупательской активности и, как следствие, падение цен на жилье, но на деле спрос на недвижимость в Екатеринбурге оказался на 35–45% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Вопреки ожиданиям, цены на недвижимость не упали, на фоне более доступной ипотеки продолжился небольшой, но стабильный рост.

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 23. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год)

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.10.2020)
Отдельно стоящие здания (м²)	35 868 руб.	+ 35 868 руб. За м²	3 400 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м²)	19 672 руб.	- 7 564 руб. За м²	240 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м²)	87 521 руб.	- 980 руб. За м²	2 150 000 ... 208 947 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м²)	65 147 руб.	- 12 965 руб. За м²	2 900 000 ... 135 100 000 руб. за объект

[26] Источник информации: https://www.e1.ru/news/spool/news_id-69461573.html

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

Рисунок 15. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год)[28]

Таблица 24. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[29]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.10.2020 г.)
Отдельно стоящие здания (м2)	35 868 руб.	- 2 213 руб. За м2	3 400 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м2)	19 672 руб.	+ 5 657 руб. За м2	240 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м2)	87 521 руб.	+ 3 288 руб. За м2	2 150 000 ... 208 947 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м2)	65 147 руб.	- 54 руб. За м2	2 900 000 ... 135 100 000 руб. за объект

Рисунок 16. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[30]

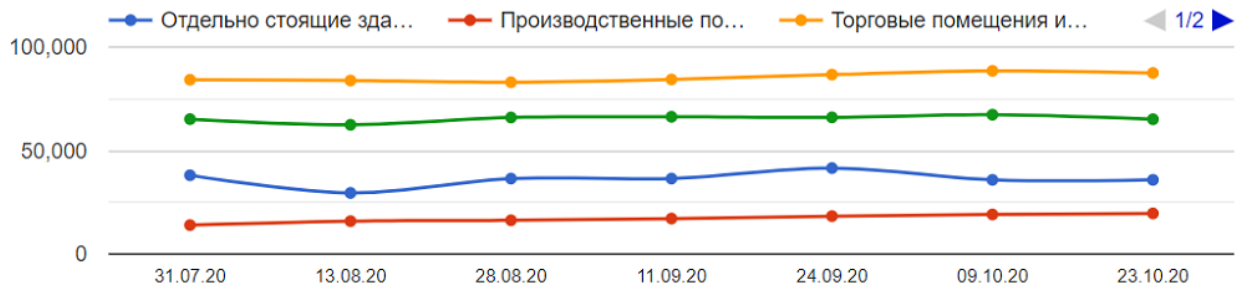


Таблица 25. Динамика средних цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год)[31]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.10.2020)
Производственные помещения (м2)	323 руб.	+ 12 руб. За м2	21 000 ... 1 800 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м2)	882 руб.	+ 113 руб. За м2	5 000 ... 1 481 200 руб. за объект
Помещения общепита (м2)	0 руб.	+ 0 руб. За м2	37 500 ... 250 000 руб. за объект

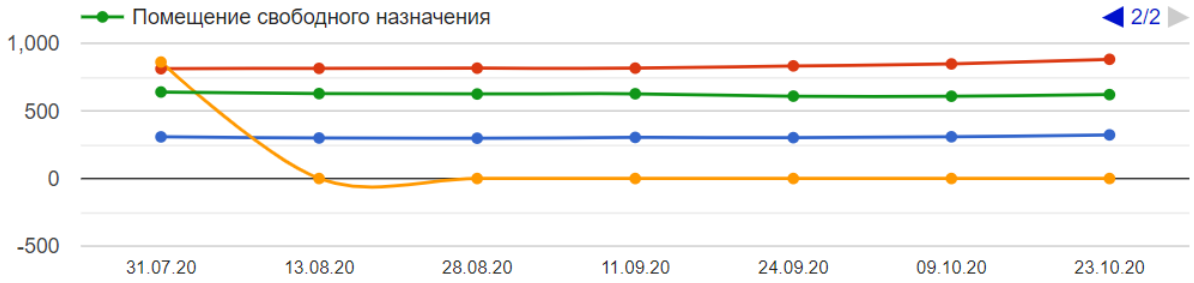
Рисунок 17. График цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год)[32]

[28] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[29] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[30] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[31] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[32] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Таблица 26. Динамика средних цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[33]

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.10.2020)
Производственные помещения (м2)	323 руб.	+ 15 руб. За м2	21 000 ... 1 800 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м2)	882 руб.	+ 70 руб. За м2	5 000 ... 1 481 200 руб. за объект
Помещения общепита (м2)	0 руб.	- 861 руб. За м2	37 500 ... 250 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м2)	620 руб.	- 19 руб. За м2	5 000 ... 644 800 руб. за объект

Рисунок 18. График цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)[34]



Цены на недвижимость в Екатеринбурге в сентябре 2020 г.

В сентябре 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.[35]

Таблица 27. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2020 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	71 619 руб./ м2	+2,26 %	+7,45 %	+8,01 %	297
- Вторичка	72 769 руб./ м2	+0,09 %	-0,69 %	-2,24 %	246
- Новостройки	86 923 руб./ м2	+13,33 %	+31,42 %	+32,63 %	21
Дома	10 427 493 руб.	-2,22 %	+65,67 %	+46,19 %	50
Земля	90 113 руб./ сотка	-13,09 %	-32,69 %	-28,2 %	24
Офисы	63 228 руб./ м2	+0,44 %	-6,06 %	-7 %	25
Торговые площади	74 171 руб./ м2	+1,15 %	-10,76 %	-8,97 %	25
Гаражи	600 000 руб.	-13,25 %	+0,42 %	+0,42 %	2
Аренда					
1 комнатные квартиры	10 886 руб./ месяц	-9,53 %	-8,32 %	-15,19 %	465
2 комнатные квартиры	14 153 руб./ месяц	-50,44 %	-52,1 %	-48,44 %	99
Офисы	6 658 руб./ м2/ год	-3,69 %	-6,07 %	-28,56 %	45
Торговые площади	10 068 руб./ м2/ год	+6,98 %	+24,04 %	-49,91 %	20

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Выводы:

- рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга в сентябре вышел на «допандемийные» показатели;
- количество предложений в сфере коммерческой недвижимости в сентябре по сравнению с началом августа выросло на 5%, при сравнении августовской ситуации с апрельской заметен рост на 10%, по данным аналитиков N1.RU;
- по данным статистики Restate.ru и rosrealt.ru цены предложений по продаже коммерческой

[33] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[34] Источник информации: https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
[35] Источник информации: https://rosrealt.ru/ekaterinburg/cena

недвижимости за год снизились от 1 до 10% в разных сегментах, значительные колебания отмечены в ценах предложения по аренде помещений общепита.

7.2.3. Анализ цен предложений и выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Анализ цен предложений

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

Таблица 28. 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	137 500 000	48 501
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, мкр. Втузгородок, ул. Первомайская, д. 107	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32165239/?open_card_kn	1 127	35 000 000	31 056
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	17 300 000	15 043
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. 40-летия Комсомола, д. 36а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71499715/?open_card_kn	2 500	120 000 000	48 000
8	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Комвузовская, д. 21б	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71445019/?open_card_kn	800,3	29 800 000	37 236
9	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Центр, ул. Шарташская, д.13к	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/228544629/	900	14 999 000	16 666
10	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/	545	15 000 000	27 523
Нижняя граница					15 043
Верхняя граница					54 585
Среднее значение					34 859

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 15 043 до 54 585 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 34 859 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на нежилые помещения в Екатеринбурге в октябре 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

октябрь 2020 года. Анализ арендных ставок за 1 кв. м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 29. 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, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Владимира Высоцкого, д.4Б	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230693973/	388	310 400	800
2	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский ,ул. Уральская, д. 50	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/200470445/	103,2	80 000	775
3	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова 14	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214504382/	93	80 000	860
4	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д. 77	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234475253/	250	175 000	700
5	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Вилонова, д. 41	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/217822786/	200	130 000	650
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	1000
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					698

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 698 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 30. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Екатеринбурге (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Екатеринбурга демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения и аренды в Кировском районе г. Екатеринбург отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в октябре 2020 года, руб./кв. м и руб./кв. м в месяц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в октябре 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 октябре 2020 г. в Кировском районе г. Екатеринбурга по данным сайтов (ekaterinburg.n1.ru, ekb.cian.ru)составила от 15 043 до 54 585 руб./кв. м.

7.3. 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. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе Оценщиком 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 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 оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 163, стр. 296), (таблица 169, стр. 302). На основании данного исследования, скидка на торг на цены офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,4-11,7%%. На основании данного исследования, скидка на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,0-10,4%%.

Таблица 31. Значения корректировки на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,9%	6,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0%	11,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4%	11,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 163, стр. 296)

Таблица 32. Значения корректировки на торг

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	6,3%	11,6%
2	Санкт-Петербург	8,2%	5,8%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,2%	6,0%	10,4%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 169, стр. 302)

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:[36]

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:

$$\Delta S'i = S'o — S'ai$$

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$К = \Delta S'i * Сзу$$

где: $C_{зу}$ — 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, Оценщик корректирует относительно удельной стоимости 1 кв. м цены предложения объекта-аналога.

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

[36] 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

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 33. 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 34. 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 11, стр. 78).

Таблица 35. Отношение цен офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

(«Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 11, стр. 78)
По данным сборника отношение удельных цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах вблизи областного центра по отношению к областному центру составляет 0,79 - 0,82, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,80.

По данным сборника отношение удельных арендных ставок офисно-торговых объектов в населенных пунктах вблизи областного центра по отношению к областному центру составляет 0,79 - 0,82, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,80.

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 71, стр. 170).

Таблица 36. Значения корректировок на расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74	0,84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 71, стр. 170)

По данным сборника отношение удельных цен/ арендных ставок офисно-торгового объекта, расположенного внутри квартала по отношению к объекту, расположенному на красной линии составляет 0,74 - 0,84, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,79.

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 111-112, стр. 234).

Таблица 37. Значения корректировок на тип объекта, усредненные по городам России

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,96

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 111-112, стр. 234)

Влияние данного фактора выражается для города с численностью более 1 млн. чел. интервалом от 0,86-0,94, в среднем - 0,90 (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 38. 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 104, стр. 215), (табл. 107, стр. 216).

Таблица 39. 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	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	**1,00**	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	**1,00**	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	**1,00**	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	**1,00**	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 104, стр. 215

Таблица 40. 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	50-125	125-300	300-750	>750
объект оценки	<50	**1,00**	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	**1,00**	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	**1,00**	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	**1,00**	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 107, стр. 216)

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.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 115, стр. 243), (таблица 119, стр. 245).

Таблица 41. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненное по городам и расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) .) (таблица 115, стр. 243)

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,68-0,70, в среднем - 0,69 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже) и 0,77 – 0,79, в среднем 0,78 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже), 0,86-0,88, в среднем 0,87 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже).

Таблица 42. Матрица коэффициентов

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	**1,00**	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	**1,00**	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 119, стр. 245)

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.), стр. 258, табл. 139.

Таблица 43. **Значение корректировок на физическое состояние, усредненные по городам России**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,15	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,65	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,66	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.), стр.258, табл. 139

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,15 до 1,30, в среднем 1,22.

Состояние (уровень) отделки.

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

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с данными Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 146, стр. 266).

Таблица 44. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
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 с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 146, стр. 266

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 0,84-0,85, в среднем 0,85.

Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,79 – 0,81, в среднем 0,80.

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 1,23 – 1,26, в среднем 1,24.

Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,87-0,88, в среднем 0,88.

Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,80 – 0,82, в среднем 0,81.

Таблица 45. Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	**1,00**	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	**1,00**	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	**1,00**	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	**1,00**

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 148, стр. 268

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[37]. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.10.2020 (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 Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 7, стр. 37), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости г. Екатеринбург (10%). Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 46. 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. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 7, стр. 37)

В расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду торговых центров и помещений в них г. Екатеринбург (10%).

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

[37]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2143-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda

характеристики рынка для доходного подхода», стр. 52, табл. 13.

Таблица 47. 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 № 26, май 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 21). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 9-12%.

Таблица 48. 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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8–12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 26, май 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2, стр. 21)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 10,5%.

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

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 49. 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 50. 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 51. 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	0,89	**1,00**	1,44	1,53	2,53	2,61	8,27	12,03	15,88
	под индустриальную застройку	0,62	0,70	**1,00**	1,07	1,76	1,82	5,76	8,38	11,07
	под объекты придорожного сервиса	0,58	0,65	0,94	**1,00**	1,65	1,70	5,41	7,86	10,38
	под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	**1,00**	1,03	3,27	4,76	6,28
	под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	**1,00**	3,18	4,62	6,10
	под ЛПХ	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	**1,00**	1,45	1,92
	СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	**1,00**	1,32
	с/х назначения	0,06	0,06	0,09	0,10	0,16	0,16	0,52	0,76	**1,00**

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

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

Районы Екатеринбурга по ценовым поясам делятся на:

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

Таблица 52. 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 19 октября составила 75 213 руб. За последнюю неделю фиксируем рост средней цены на 0,2%, в ретроспективе за месяц – повышение на 1,4%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – рост составил 3,8%. На рынок выходят объекты с высокими ожиданиями продавцов, при этом цена проданных объектов – ниже средней рыночной.

При этом объем предложения в Базе данных УПН продолжает сокращаться: за неделю – на 3,5%, за четыре недели - на 10,8%. Через агентства недвижимости в городе предлагается к продаже 6,19 тыс. квартир. За месяц объем предложения объектов в пригороде пошел на спад - на 14%, также, как и количество комнат, но снижение менее весомое – на 1,6%. Выбор у покупателей становится менее разнообразным: на рынке присутствуют 1,07 тыс. комнат и 510 объектов в пригороде. Сроки экспозиции сократились и едва превышают 3 месяца.

Среди различных территорий фиксируем рост средних цен за четыре недели. Объекты в Центре выросли в цене до отметки 103 826 руб./кв. м (+2,1%). Объекты в районах, приближенных к Центру, стали дороже на 1,6%: на территории первого пояса квартиры обойдутся покупателю по 80 974 руб./кв. м. Цены на квартиры во втором ценовом поясе Екатеринбурга выросли на полпроцента. Объекты второго ценового пояса выставляют со средней ценой 68 318 руб./кв. м. Для квартир третьего ценового пояса на этот раз также характерна положительная корректировка 1,0%. На территории третьего пояса объекты стоят 60 719 руб./кв. м в среднем. Стали дешевле только квартиры в отдаленных районах (-1,2%), которые продают по средней цене 51 037 руб./кв. м.

Для различных типов объектов отмечаем исключительно положительные корректировки ценовых показателей. Корректировка 0,7% характерна для «полнометражек», купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по 62 154 руб./кв. м. «Хрущевки» и «брежневки» выросли в цене за месяц на 1,0% и 2,6% в соответствии. Квадратный метр в пятиэтажных домах 60-70-х продают по 64 728 руб. Объекты в домах «эпохи застоя» в среднем выставляют на рынке по 65 952 руб./кв. м. «Пентагоны» стали дороже на 0,9%, «улучшенки» - на 1,1%. Квартиры в панельных девятиэтажках 70- 80-х годов постройки выставляют по 68 323 руб./кв. м в среднем, а стоимость квадратного метра в типовых домах 80-90-х годов на сегодня – 68 294 руб. Для квартир в современных домах фиксируем также прирост в цене (на 1,7%), «спецпроекты» обойдутся покупателю по 86 544 руб./кв. м.

Для объектов различных размеров наблюдаем в основном положительную динамику. На 0,8% и 1,5% выросли цены на однокомнатные и двухкомнатные квартиры. «Однушки» представлены по средней цене 80 135 руб./кв. м, «двушки» - по 73 265 руб./кв. м. Корректировку стоимости квадратного метра для трехкомнатных объектов фиксируем на уровне 2,9%. Так, продать или купить трехкомнатную квартиру можно по средней цене 75 592 руб./кв. м, а цена четырехкомнатных и более объектов в среднем составила 76 664 руб./кв. м (отмечаем снижение на 0,2%).

Квартиры пригорода подешевели на 0,2% до отметки 55 446 руб./кв. м. Объекты на рынке комнат выросли в цене за четыре недели на 0,6%, их выставляют по 60 791 руб./кв. м.

Таблица 53. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)[38]

Район	Средняя цена предложения на 19.10.2020 г., 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	75 213	+0,2	+1,4	–	–
Центр	103 826	+0,5	+2,1	65 859 (+2,7)	160 860 (+3,3)
1-й пояс	80 974	+0,3	+1,6	56 688 (+1,2)	113 319 (+0,4)
2-й пояс	68 318	-0,2	+0,5	49 866 (+0,0)	93 700 (+0,0)
3-й пояс	60 719	+0,5	+1,0	45 125 (+0,6)	81 490 (-0,4)
4-й пояс	51 037	-1,2	-1,2	32 153 (-5,0)	69 070 (-0,8)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					88 дней

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 54. 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	0,82	0,96	0,90

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2171-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-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 01.10.2020 г.

Таблица 55. Корректировка на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором на 01.10.2020 г.

№	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)	1,09	1,27	1,17
3	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,10	1,06

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2170-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-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

[38] https://upn.ru/analytics/1793/2020/10/19549.htm

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 56. 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. Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.10.2020 г.

Таблица 57. 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)	1,08	1,16	**1,11**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	**1,15**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,07	1,17	**1,11**

Источник информации https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2313-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-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.[39]

Проанализировав рыночную ситуацию, Оценщик пришел 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[40]. Для определения размера корректировки Оценщик провел опрос представителей агентств недвижимости занимающиеся продажами земельных участков в районе объекта оценки. Результаты опроса представлены в таблице ниже:

Таблица 58. 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	20-40%
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 20-40% дешевле, чем участки без обременений. Размер корректировки был принят как среднее значение указанного диапазона 30%.

7.4. 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 59. 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;

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

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

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

Таблица 60. 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 Оценщик предполагает, 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.

7.5. 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 61. 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 62. 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 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

При выполнении данной работы Оценщики руководствовались положениями МСО, в частности, положениями МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Для целей настоящей оценки, МСФО (IFRS) 13 содержат «иерархию справедливой стоимости», которая классифицирует оценки в зависимости от характера доступных исходных параметров. В целом, существуют три уровня иерархии:

- исходные параметры уровня 1 «(нескорректированные) котировочные цены на активных рынках по идентичным активам и обязательствам, которые относятся к дате измерения стоимости актива»;
- исходные параметры уровня 2 «исходные параметры, отличные от котировочных цен, относящихся к уровню 1, которые прямо или косвенно наблюдаются [на рынке] в отношении актива либо обязательства»;
- исходные параметры уровня 3 «ненаблюдаемые параметры, связанные с активом или обязательством».

Согласно МСФО 13 требуется, чтобы в финансовой отчетности раскрывался уровень любого актива или обязательства в иерархии оценки. В отношении оценок справедливой стоимости, основанных на входных параметрах третьего уровня, предусмотрены дополнительные учетные требования, поэтому необходимо, чтобы в заключении, подготавливаемого для использования в финансовой отчетности по МСФО, предоставляло достаточный объем информации об использованных исходных переменных оценки, которая бы позволила организации принять правильное решение по отнесению активов к тем или иным уровням иерархии.

Справедливая стоимость по МСФО является либо требуемой базой измерения или разрешенной альтернативой измерения для многих типов активов и обязательств. Стандарт МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» содержит следующее определение:

«Справедливая стоимость – это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения».

Данное определение и связанный с ним комментарий в МСФО 13 четко показывают, что справедливая стоимость согласно МСФО – это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной в Принципах МСО. Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определена в Принципах МСО.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу. Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активам или обязательств, указанным в соответствующем стандарте. Как правило, ими являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях речь может идти о группе соответствующих активов.

Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке. В соответствии с Принципами МСО, существуют три основных подхода к оценке, все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгод или замещения:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный 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.

Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных методов своего применения.

8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

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 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 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.

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

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 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 стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.[41] Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою

[41]Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) 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: Целью оценки является определение справедливой стоимости. При определении справедливой стоимости объекта оценки были применены сравнительный и доходный подходы.

8.5. 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 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

Рисунок 19. Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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 стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 63. Выбор метода оценки справедливой 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).

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Справедливая стоимость земельного участка определяется методом корректировок.

Расчет справедливой 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 справедливой 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка 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 № 26, май 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 21). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 9-12%.

Таблица 64. 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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8–12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 26, май 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2, стр. 21)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 10,5%.

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

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

Таблица 65. 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 оформлены права собственности, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2 не вводится. На объекты-аналоги №№ 3, 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 66. 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	0,89	**1,00**	1,44	1,53	2,53	2,61	8,27	12,03	15,88
	под индустриальную застройку	0,62	0,70	**1,00**	1,07	1,76	1,82	5,76	8,38	11,07
	под объекты придорожного сервиса	0,58	0,65	0,94	**1,00**	1,65	1,70	5,41	7,86	10,38
	под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	**1,00**	1,03	3,27	4,76	6,28
	под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	**1,00**	3,18	4,62	6,10
	под ЛПХ	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	**1,00**	1,45	1,92
	СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	**1,00**	1,32
	с/х назначения	0,06	0,06	0,09	0,10	0,16	0,16	0,52	0,76	**1,00**

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

Вид разрешенного использования объекта оценки (под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной), а также объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 – 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 67. 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

Объект оценки расположен в микрорайоне Шарташ 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, объект-аналог №3 расположен в УНЦ - 2-ой ценовой пояс, объект-аналог №4 расположен в микрорайоне Химмаш - 3-ий ценовой пояс. Таким образом, для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 требуется введение корректировки на местоположение в пределах города.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 была определена методом парных продаж и составила -22,21%.

Таблица 68. Расчет корректировки Шарташ (4 ценовой пояс) - Завокзальный, Академический, УНЦ (2 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://upn.ru/realty_land_sale_info/21409275-2268.htm	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/233501782/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/240349363/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209956458/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Проезжая, д.247	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Полевая	Екатеринбург, Кировский район, Шарташ, мкр. Шарташ, пересечение улиц Трудовая-Фабричная	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Молодежи, 13
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.	3 150 000	3 000 000	2 300 000	3 500 000
Площадь, кв. м	1700	1 300	873	1 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	1 853	2 308	2 635	3 500
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие строений	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина поправки	-19,71%		-24,71%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-22,21%**			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на местоположение для объекта-аналога №4 была определена методом парных продаж и составила -12%.

Таблица 69. Расчет корректировки Шарташ (4 ценовой пояс) - Химмаш (3 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2
Источник информации	https://upn.ru/realty_land_sale_info/128422-2855.htm	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30057592-1386.htm
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, Шарташ, мкр. Шарташ, ул. Проезжая, д. 29	Екатеринбург, Химмаш, ул. Тружеников, д. 29
Ценовой пояс	4 пояс	3 пояс
Назначение	Земельный участок	Земельный участок
Права	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.	2 200 000	2 500 000
Площадь, кв. м.	1 000	1 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	2 200	2 500
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие строений	Есть	Есть
Наличие коммуникаций	Есть	Есть
Величина поправки	-12,00%	

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, 4 на земельных участках отсутствуют ветхие строения под снос, т.е. для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос не требуется.

Корректировка на наличие ограждения по периметру забором

У объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 на земельных участках отсутствует ограждение по периметру забором, т.е. для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 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 01.10.2020 г.

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 70. Корректировка на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором на 01.10.2020 г.

№	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)	1,09	1,27	1,17
3	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,10	1,06

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-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 71. 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 № 4 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 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 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 01.10.2020 г.

Таблица 72. 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)	1,08	1,16	**1,11**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	**1,15**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,07	1,17	**1,11**

Источник информации https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2313-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-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) и водопровод. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта-аналога № 4 составит (1,11 *1,08*1,07*1,15) / (1,07*1,08) – 1 = 0,2807 (28,07%).

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 нет коммуникаций. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объектов-аналогов №№ 1, 2 3 составит (1,11 *1,08*1,07*1,15)/1-1=0,48 (48%).

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

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

$$K= (S-M) / ((N-1)*S), \text{ где}$$

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 73. Расчет справедливой стоимости земельного участка[42]

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
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/240301350/
Контактный телефон		тел. +7 343 363-00-01, +7 922 209-19-91	тел. +7 958 703-30-51	тел. 8-965-831-16-68	тел. +7 958 607-74-74
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д.4-а	г. Екатеринбург, Железнодорожный район, мкр. Завокзальный, ориентир ул. Тагильская, д. 2	г. Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Академический, просп. Академика Сахарова, д. 107к1	г. Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей	г. Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Химмаш, Черемушки-2 садовое товарищество
Район	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский район	Чкаловский район
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Академический (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Химмаш (3 пояс)
Общая площадь, кв. м	3 203	6 805	44 500	55 000	1 850
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Категория земель	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.	Административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи
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
Коммуникации	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Нет	Нет	Нет	Электроэнергия (центральная), водопровод
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

[42]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), №4 (долгосрочная аренда).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		37 500 000	133 503 000	176 000 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		5 511	3 000	3 200	2 703
Возможность торга		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	СРД 26 стр.21, табл.1.3.2	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	2 685	2 864	2 419
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка передаваемые права		0%	0%	18%	18%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	2 685	3 380	2 854
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	2 685	3 380	2 854
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.		4 932	2 685	3 380	2 854
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.	Административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	2 685	3 380	2 854
Месторасположение в городе микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Академический (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Химмаш (3 пояс)
Корректировка на местоположение		-22,21%	-22,21%	-22,21%	-12,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 837	2 089	2 629	2 512
Общая площадь, кв. м	3 203	6 805	44 500	55 000	1850
	0,32	0,68	4,45	5,50	0,19
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 837	2 089	2 629	2 512
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		-17%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 185	2 089	2 629	2 512
Корректировка на площадь	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	7%	19%	19%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 408	2 486	3 129	2 512
Наличие коммуникаций	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Нет	Нет	Нет	Электроэнергия (центральная), водопровод
Корректировка на наличие коммуникаций	1,48	48,00%	48,00%	48,00%	28,07%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		5 044	3 679	4 631	3 217
Количество корректировок		5	4	5	4
Удельный вес объекта		0,241	0,259	0,241	0,259
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 216	953	1 116	833
Коэффициент вариации	**20,30%**				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	**4 118**				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как правило, для объектов недвижимости (земельных участков) величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 33%[43].

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:

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\overline{X}$ - 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 20,30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

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

Корректировка на наличие охранных зон ГРС и ЛЭП. Как указывалось в описании объекта недвижимости, на территории объекта оценки кадастровый номер земельного участка 66:41:07 11072:18 расположены охранные зоны в границах МО Г. Екатеринбурга (три участка общей площадью 180 кв. м). В данной зоне без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.[44]
Проанализировав рыночную ситуацию, Оценщик пришел 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[45]. Для определения размера корректировки Оценщик провел опрос представителей агентств недвижимости занимающиеся продажами земельных участков в районе объекта оценки. Результаты опроса представлены в таблице ниже:

Таблица 74. 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	20-40%
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 20-40% дешевле, чем участки без обременений. Размер корректировки был принят как среднее значение указанного диапазона 30%. Расчет справедливой стоимости земельного участка с учетом обременений приведен в таблице ниже.

[44]Постановление Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 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 22.11.2011 г. N 1101, от 17.05.2016 г. N 444).

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

Таблица 75. Расчет справедливой 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	Стоимость 1 кв. м объекта оценки без охранной зоны ГРС и ЛЭП на дату оценки, руб.	Корректи-ровка на наличие охранной зоны	Стоимость 1 кв. м ЗУ с корр-кой на наличие охранных зон ГРС и ЛЭП, руб.	Стоимость ЗУ без охранной зоны ГРС и ЛЭП (площадь 3 023 кв. м), руб.	Стоимость ЗУ в охранной зоне ГРС и ЛЭП (площадь 180 кв. м), руб.	Справедливая стоимость ЗУ кад. номер 66:41:07 11072:0018, руб.
66:41:07 11072:0018	3 203	180	3 023	4 118	30%	2 883	12 448 714	518 940	12 967 654

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка кадастровый номер* 66:41:0711072:18*, на дату оценки 30.10.2020 года, по сравнительному подходу составляет округленно 12 968 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается.

9.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОД

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 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.

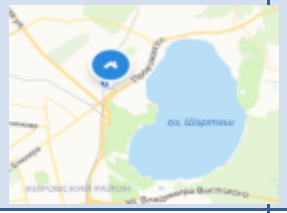
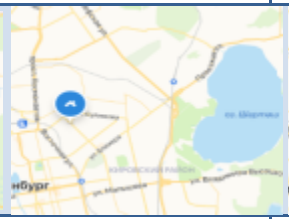
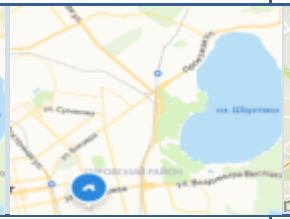
Выбор сопоставимых объектов

С целью подбора объектов-аналогов при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация электронных сайтов недвижимости (http://upn.ru/, https://ekaterinburg.n1.ru/, https://ekb.cian.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 76. Объекты-аналоги[46]

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
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/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71445019/?open_card_kn
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	тел. +7 912 662-47-73
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д. 53	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, Проезжая ул., д. 9 А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д. 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, д. 30А	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Комвузовская, д. 21б
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	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	800,3
Коэффициент плотности застройки	1,02	0,54	0,62	0,69	1,34	0,80
Площадь земельного участка, кв. м	3 203	2 200	792	1 984	2 116,31	1 000
Имущественное право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Имущественное право на здание	Право собственности	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	Отдельно стоящее здание

[46]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
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)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)
Тип помещений	ТРК, торгово-офисное	База отдыха, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3	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"	Среднее состояние
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
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
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	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	137 500 000	29 800 000
Удельная цена предложения, руб./ кв. м, с учетом НДС		45 763	24 221	54 585	48 501	37 236

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки был проведен согласно опросу собственников объектов-аналогов.

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой 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 оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 163, стр. 296). На основании данного исследования, скидка на торг на цены офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,4-11,7%%.

Таблица 77. Значения корректировки на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,9%	6,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0%	11,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4%	11,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 163, стр. 296)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг скидка на торг на цены офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,4-11,7%%, принято среднее значение диапазона в размере 9,1%.

Корректировка на передаваемые права. У объектов – аналогов №№ 1, 2, 4, 5 имущественным правом на помещение является право собственности, на земельные участки – право собственности, как и у объекта оценки правом на помещение является право собственности и на земельный участок – право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

У объекта-аналога №3 имущественным правом на помещение является право собственности, на земельный участок – право долгосрочной аренды, различие на права на земельный участок объекта-аналога №3 учтены в корректировке на размер земельного участка ниже.

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:[47]

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

$$S' = Sзу/Sзд$$

[47]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

Величина S’ отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'i = S'o — S'ai$$

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$К = \Delta S'i * Сзу$$

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

Стоимость права собственности земельного участка определяется в разделе 9.1. «Расчет справедливой стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 12 968 000 рублей за 3 203 кв. м, следовательно, стоимость прав собственности земельного участка 1 кв. м 12 968 000 : 3 203 = 4 049 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 78. 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 (12 968 000 : 3 203) *(1 -15%) = 3 442 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 79. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозна-чение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь здания, кв. м	Sзд	3 271,20	1 180	491	1 374	2 835	800
Размер земли, кв. м	Sзу	3 203	2 200	792	1 984	2 116	1 000

Наименование показателя	Обозна-чение	Значение показателя					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м здания, кв. м/ кв. м	S’	0,98	1,86	1,61	1,44	0,75	1,25
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	ΔS’i		-0,88	-0,63	-0,46	0,23	-0,27
Корректировка на площадь ЗУ право собственности, руб.			-3 563	-2 551	0	931	-1 093
Корректировка на площадь ЗУ права долгосрочной аренды, руб.	К		0	0	-1 583	0	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, Оценщик пришел 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, 5 корректировка на физическое состояние зданий объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 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. 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 104, стр. 215).

Таблица 80. 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	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	**1,00**	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	**1,00**	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	**1,00**	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	**1,00**	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 104, стр. 215

Так как общая площадь объекта оценки находится в диапазоне >1 500 кв. м, а площадь объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 находится в диапазоне 750 -1 500 кв. м вводится понижающая корректировка (-10%), для объекта-аналога (площадь диапазон 300 -750 кв. м) №2 вводится понижающая корректировка (-16%), для объекта-аналога №4 корректировка не требуется, т.к. площадь находится в диапазоне >1 500 кв. м, как у объекта оценки.

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), объекты-аналоги №№ 4, 5 находятся в микрорайоне Втузгородок (1 ценовой пояс) , поэтому для объектов-аналогов №№3, 4, 5 необходимо ввести корректировку.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 была определена методом парных продаж и составила -30,28%.

Таблица 81. Расчет корректировки Шарташ (4 ценовой пояс) - Пионерский, Втузгородок (1 ценовой 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/71525337/?open_card_kn
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. Втузгородок, ул. Библиотечная, д.50а
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	4 пояс	1 пояс	4 пояс	1 пояс
Назначение	Торгово-офисное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Состояние отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Стандартный ремонт (среднее состояние)
Стоимость, руб.	15 000 000	13 000 000	5 800 000	6 800 000
Площадь, кв. м.	545	312,0	103	91,6
Стоимость, руб./м2 в год	27 523	41 667	56 311	74 236
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%		-24,15%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-29,05%**			

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (таблица 148, стр. 268).

Таблица 82. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	**1,00**	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	**1,00**	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	**1,00**	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	**1,00**

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 148, стр. 268

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 (-35%). Для объекта-аналога № 5 состояние отделки соответствует уровню среднее состояние, поэтому для объекта-аналога № 5 корректировка на состояние отделки составит (-20%).

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 стоимость 1 кв. м Объекта оценки, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки.

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

$$K= (S-M) / ((N-1)*S), \text{ где}$$

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 83. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
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/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71445019/?open_card_kn
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д. 53	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Проезжая, д. 9 А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д. 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, д. 30А	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Комвузовская, д. 21б
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв. м	3 271,20	1 180	491	1 374	2 835	800
Площадь земельного участка, кв. м..	3 203	2 200	792	1 984	2 116	1 000
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	ТРК, торгово-офисное	База отдыха, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное	Свободное назначение, торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3	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"	Среднее состояние
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	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	137 500 000	29 800 000
Удельная цена предложения , руб./кв. м с НДС		45 763	24 221	54 585	48 501	37 236
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		41 599	22 017	49 618	44 087	33 848
Площадь ЗУ, кв. м. (собственность)	3 203	2 200	792	1 984	2 116	1 000
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	0,98	1,86	1,61	1,44	0,75	1,25
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-0,88	-0,63	-0,46	0,23	-0,27
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-3563	-2551	0	931	-1093
Корректировка на площадь ЗУ аренда, руб.		0	0	-1583	0	0
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38036	19466	48035	45018	32755
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755
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)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	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%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		38 036	19 466	48 035	45 018	32 755
Площадь кв. м	3 271,2	1 180	491	1 374	2 835	800
Корректировка на площадь, %		-10%	-16%	-10%	0%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		34 232	16 351	43 232	45 018	29 480
Этаж/Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3,4	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3	1, 2, 3
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		34 232	16 351	43 232	45 018	29 480

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
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	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Комвузовская, д. 21б
Административный район	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)
Корректировка на территориальное местоположение, %		0%	0,00%	-29,05%	-29,05%	-29,05%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		34 232	16 351	30 673	31 940	20 916
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		34 232	16 351	30 673	31 940	20 916
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"	Среднее состояние
Корректировка техническое состояние помещений, уровень отделки , %		-35%	0%	-35%	-35%	-20%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		22 251	16 351	19 937	20 761	16 733
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		22 251	16 351	19 937	20 761	16 733

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
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
Корректировка на обеспечение инженерными системами, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		22 251	16 351	19 937	20 761	16 733
Количество корректировок		4	3	5	4	5
Весовые коэффициенты		0,202	0,214	0,190	0,202	0,190
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		4 495	3 499	3 788	4 194	3 179
Коэффициент Вариации	13,43%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС	19 155					
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	62 659 836					

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% (13,43%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

9.3. Расчет справедливой 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:[48]

(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.[49]

<u>Общие принципы расчета приведенной стоимости[50]</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.

[48]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

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

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

(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.

(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 84. Объекты-аналоги[51]

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230693973/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/200470445/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214504382/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234475253/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/217822786/
Телефон		тел. +7 958 703-08-17	тел. +7 958 707-29-99	тел. +7 958 707-29-99	тел. +7 958 703-03-83	тел. +7 958 703-70-33
Адрес объекта	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. Владимира Высоцкого, д.4Б	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский,ул. Уральская, д. 50	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова д. 14	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский,ул. Уральская, д. 77	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Вилонова, д. 41
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Пионерский (1 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Пионерский (1 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия	Красная линия	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 универсальное помещение (свободного) назначения	Нежилое торговое, универсальное помещение (свободного) назначения	Нежилое универсальное помещение (свободного) назначения
Площадь объекта, кв. м	3 271,20	388	103,2	93	250	200
Этаж	1-3, мансарда, подвал	1/3	1/9	1/9	1/16	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)	Есть (отдельный вход)	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
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

[51]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
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв. м/год с учетом НДС		9 600	9 302	10 323	8 400	7 800

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 Оценщиком 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 оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 169, стр. 302). На основании данного исследования, скидка на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,0-10,4%%.

Таблица 85. Значения корректировки на торг

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	6,3%	11,6%
2	Санкт-Петербург	8,2%	5,8%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,2%	6,0%	10,4%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 169, стр. 302)

На основании данного исследования, средняя скидка на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости ТЦ, ТК и ТРК, расположенной в Екатеринбурге (город с численностью более 1 млн. чел.), составляет 6,0-10,4%%, принято среднее значение диапазона в размере 8,2%.

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[52] 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.

[52] 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

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

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 3 была определена методом парных продаж и составила -12,64%.

Таблица 86. Расчет корректировки Шарташ (4 ценовой пояс) - ЖБИ (2 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71268506/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242437594/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233656523/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242137237/
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Краснодарская, д.11 а	Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Завокзальный, Артинская ул., д 12БлитА	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Проезжая, д. 9А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. ЖБИ, ул. 40-летия Комсомола, д. 38Л
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Шарташ (4 пояс)	ЖБИ (2 пояс)
Назначение	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Площадь, кв. м.	60	75	50	68
Стоимость, руб./м2 в год	4 800	5 392	2 880	3 360
Этаж	2 этаж	4 этаж	2 этаж	4 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	-10,98%		-14,29%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-12,64%**			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 была определена методом парных продаж и составила -13,52%.

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

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71268506/?open_card_kn	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/238810743/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/239394199/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242587553/

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Краснодарская, д.11 а	Екатеринбург, мкр. Пионерский, ул. Сулимова, д. 46	Екатеринбург, р-н Кировский, р-н Октябрьский, мкр. Лечебный, пер. Волчанский, 2А	Екатеринбург, мкр. Пионерский, ул. Данилы Зверева, д. 12
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Лечебный (4 пояс)	Пионерский (1 пояс)
Назначение	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение	Торговая, свободное назначение	Торговая, свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Площадь, кв. м.	60	50,9	72,2	106
Стоимость, руб./м2 в год	4 800	5 400	5 520	6 566
Этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Да	Да
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	-11,11%		-15,93%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	**-13,52%**			

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 расположен на второстепенной улице г. Екатеринбурга, с пониженными пешеходными транспортными потоками, в то время как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на «красной линии», для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 требуется корректировка на расположение относительно «красной линии».

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 71, стр. 170).

Таблица 88. Значения корректировок на расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74	0,84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 71, стр. 170)

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит (-21%).

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 112, стр. 234).

Таблица 89. Значения корректировок на тип объекта, усредненные по городам России

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,96

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 112, стр. 234)

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит 1/0,93-1=7,53% (округленно).

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 119, стр. 245).

Таблица 90. 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) (арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	**1,00**	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	**1,00**	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (таблица 119, стр. 245)

Для оцениваемых помещений, расположенных в подвале здания, корректировка на этаж составит (-29%). Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 этаже и выше корректировка на этаж составит (-8%).

Корректировка на наличие отдельного входа. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5, как у Объекта оценки есть отдельный вход, они сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 107, стр. 216).

Таблица 91. 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	50-125	125-300	300-750	>750
объект оценки	<50	**1,00**	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	**1,00**	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	**1,00**	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	**1,00**	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 107, стр. 216)

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне >750 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне 300 - 750 кв. м, корректировка составляет - 0,94 (-6%),

площадь объектов-аналогов №№ 2, 3 находится приблизительно в диапазоне 50 - 125 кв. м, корректировка составляет - 0,79 (-21%),

площадь объектов-аналогов №№ 4, 5 находится в диапазоне 125 - 300 кв. м, корректировка составляет - 0,91 (-9%).

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки Объекта оценки (для сдачи объекта в аренду – стандартный ремонт) 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), 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 92. 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/230693973/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/200470445/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214504382/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234475253/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/217822786/
Общая площадь, кв. м	3271,2	388	103,2	93	250	200
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		9 600	9 302	10 323	8 400	7 800
Корректировка на уторгование, %		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 813	8 539	9 477	7 711	7 160
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		8 813	8 539	9 477	7 711	7 160
Административный район	Шарташ 4 (пояс)	ЖБИ 2 (пояс)	Пионерский 1 (пояс)	ЖБИ2 (пояс)	Пионерский 1 (пояс)	Пионерский 1 (пояс)
Корректировка на местоположение объекта, %		-12,64%	-13,52%	-12,64%	-13,52%	-13,52%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 699	7 385	8 279	6 668	6 192
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		-21%	-21%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 082	5 834	6 540	5 268	4 892
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, %		7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 540	6 273	7 032	5 665	5 260
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 540	6 273	7 032	5 665	5 260
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/3	1/9	1/9	1/16	1/2
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 540	6 273	7 032	5 665	5 260
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 540	6 273	7 032	5 665	5 260
Площадь объекта, кв. м	3 271,2	388	103,2	93	250	200
Корректировка на общую площадь, %		-6%	-21%	-21%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 148	4 956	5 555	5 155	4 787
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		6 148	4 956	5 555	5 155	4 787
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		6 148	4 956	5 555	5 155	4 787
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		6 148	4 956	5 555	5 155	4 787
Количество корректировок		5	5	5	5	5
Весовые коэффициенты		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 230	991	1 111	1 031	957
Коэффициент Вариации	10,23%					
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа с учетом НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	5 320					
Скидка на подвал	-29,0%					
Рыночная стоимость арендной ставки подвала без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	3 777					
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду	-8,0%					
Рыночная стоимость арендной ставки 2, 3 этажи мансарда без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	4 894					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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:

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\overline{X}$ - 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% (10,23%), 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 93. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка, руб./ кв. м/год	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв. м/год
Подвал	35,8	3 777	1%	38
1 этаж	852	5 320	26%	1 383
2, 3 этаж	1 657,6	4 894	51%	2 496
Мансарда	725,8	4 894	22%	1 077
Итого	**3 271,2**		**100%**	**4 994**

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 4 994 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Для проверки соответствия полученного значения величины стоимости рыночным данным, сравним полученные результаты со среднерыночными показателями, приведенными в разделе 7.2.3. 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 4 994 руб. без учета НДС без ЭР, без КП за кв. м в год или 416 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 30.10.2020 по 31.12.2024 и в постпрогнозном периоде (с 2025г.) Оценщиком предполагается возможность увеличения размера рыночной ставки аренды на среднегодового роста ставок аренды начиная с 2022 года. 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. (табл. 68, стр. 130) ожидаемый темп роста в следующие 5 лет (2019 - 2024 гг.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 94. 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, табл. 68, стр. 130

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение диапазона для высококлассной торговой недвижимости в размере 3,2%.

Таблица 95. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды 2021 г. на торговые объекты

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,8%	1,4%	6,1%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,8%	4,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4%	4,4%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 51, стр. 100)

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение диапазона арендных ставок для торговой недвижимости на 2021 г. в размере 2,4%.

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 2 до 3 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 (с учетом НДС), 6 500 руб./кв. м*3 271,2 кв. м = 21 262 800 рублей (с учетом НДС).

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*обща*я – общая площадь объекта оценки;

К*арендопригодной* – коэффициент арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt[53]. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.10.2020 г. (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,83-0,87, для расчета принято среднее значение диапазона 0,85.

[53]Источник информации: http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda

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

Определение удельного действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – Effective Grossu 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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 7, стр. 37), в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду торговых центров и помещений в них г. Екатеринбург (10%). Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 96. 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. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%

Источник информации: Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 7, стр. 37)

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. (табл. 13, стр. 52).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 97. 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 г., табл. 13, стр. 52

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 - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) (табл. 25, стр. 64).

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 98. Диапазон ставки капитализации усредненные по городам России

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	11,4%	9,2%	13,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	9,3%	14,0%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.), табл. 25, стр. 64

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для высококлассной торговой недвижимости составляет – 9,3-14,0%%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 11,7%.

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 6,494% на ближайшую дату определения стоимости 29.10.2020 г. (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:

6,494% / ((1+6,494%) ^ (125-11)-1) = 0,00499%

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. (табл. 68, стр. 130) ожидаемый темп роста в следующие 5 лет (2019 - 2024 гг.). 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 99. 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	11,7%	0,00499%	3,2%	14,90%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Текущая стоимость доходов рассчитывается по формуле:

$$PV = FV / (1+ R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – норма дисконта;

N – число периодов.

В теории оценки стоимости недвижимости денежные потоки дисконтируются на момент их получения (календарный год, квартал или месяц). Согласно практике заключения договоров аренды недвижимости, арендная плата уплачивается раз в месяц, реже раз в квартал.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Прогнозный период принят равным 5 годам на основании того, что конъюнктура рынка недвижимости подвержена существенным колебаниям в долгосрочном периоде и 5 лет, по мнению Оценщика, это максимально возможный горизонт прогнозирования динамики арендных ставок коммерческой недвижимости. При этом первый прогнозный год состоит из периода, в течение которого будет проведен ремонт помещений, без получения доходов от сдачи помещений в аренду и оставшиеся 5 лет уже с 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 100.Определение справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	30.10.2020 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, %		2,4%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Рыночная ставка с учетом НДС, без экспл. и коммун.платежей, руб./кв. м	4 994	5 114	5 278	5 447	5 621	5 801
Площадь нежилых помещений, 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.		16 728 917	17 265 394	17 818 226	18 387 415	18 976 231
ПВД с учетом арендопригодной площади, руб.		14 176 819	14 675 479	15 145 384	15 629 191	16 129 681
Потери при недозагрузке площадей, %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Потери при недозагрузке площадей, руб.		1 417 682	1 467 548	1 514 538	1 562 919	1 612 968
ДВД, руб.		12 759 137	13 207 931	13 630 846	14 066 272	14 516 713
Операционные расходы, % от ПВД		19,4%	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
Операционные расходы от ПВД, руб.		3 245 410	3 349 486	3 456 736	3 567 159	3 681 389
Затраты на ремонт, руб.	-21 262 800		0,00	0,00	0,00	0,00
ЧОД, руб.	-21 262 800	9 513 727	9 858 445	10 174 110	10 499 113	10 835 324
Ставка дисконтирования ,%	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%
Период, лет	0,170	0,997	1,000	1,000	1,000	
Период дисконтирования, лет	0,085	1,08	2,08	3,08	4,08	
Фактор дисконтирования	0,988	0,861	0,749	0,652	0,567	0,567
Текущая приведенная стоимость, руб.	- 21 007 646	8 191 319	7 383 975	6 633 520	5 952 997	
Сумма ДДП, руб.	7 154 165					
Ставка капитализации, %	11,70%					
Терминальная стоимость реверсии, руб.	92 609 607					
Текущая стоимость реверсии, руб.	52 509 647					
Стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом), руб. с учетом НДС	59 663 812					

Источник информации: Расчеты Оценщика

9.4. 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 стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы, обоснован отказ от затратного подхода.

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.[54] Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой 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

[54]Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

сопоставимых объектов и получить справедливую стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения справедливой 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 101. 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	Сравнитель-ный 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 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 стоимости.

Таблица 102. Согласование результатов оценки и расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Результат стоимости объекта в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Показатель стоимости, руб.
Затратный подход	Обоснован отказ	-	-
Сравнительный подход	62 659 836	0,5	31 329 918
Доходный подход	59 663 812	0,5	29 831 906
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС (округленно), руб.			61 161 824
Справедливая стоимость земельного участка кадастровый номер 66:41:07 11072:0018, руб.			**12 968 000**
Итоговая стоимость нежилого здания кадастровый номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а с учетом НДС, руб.			48 193 824
Справедливая стоимость кадастровый номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а без учета НДС, руб.			**40 161 520**
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом земельного участка), без учета НДС, руб.			**53 129 520**

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 103. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	**53 129 520**
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 161 520
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 номер: 66:41:07 11072:18	12 968 000
Итого		**53 129 520**

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 10. 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 №26. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), май 2020 г.
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 г.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020, «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, 2020 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020, «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, 2020 г.
20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
21. Интернет-сайты.

ГЛАВА 11. 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).

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}(x_i - M(x))^2}$$.[55]

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 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.

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

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 получен. С изложенными Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

BLANK_RESO_POLIS_0018

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 005444 от «04» июня 2020 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахавщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 005444 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. 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. Озерная, д. 8, кв./оф. 51

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахавщик 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 – Сострахавщик 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 Сострахавщиком 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 Сострахавщика 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 являлся 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» июля 2020 года** по **«31» декабря 2021 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 Сострахавщиками 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

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахавщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Щербатюк Яна Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504208332863

(инн)

включен в реестр членов РОО:

25 февраля 2009 года, регистрационный № 005444

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0001582 *

ООО «Н-Т-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

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.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984915

Настоящий диплом выдан Щербаток Ане Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "23" апреля 2009 г. по "11" декабря 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ДОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» (наименование учреждения (организации), осуществляющего профессиональное образование)

по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "11" декабря 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Щербаток Ане Викторовне (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2009

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0717

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.

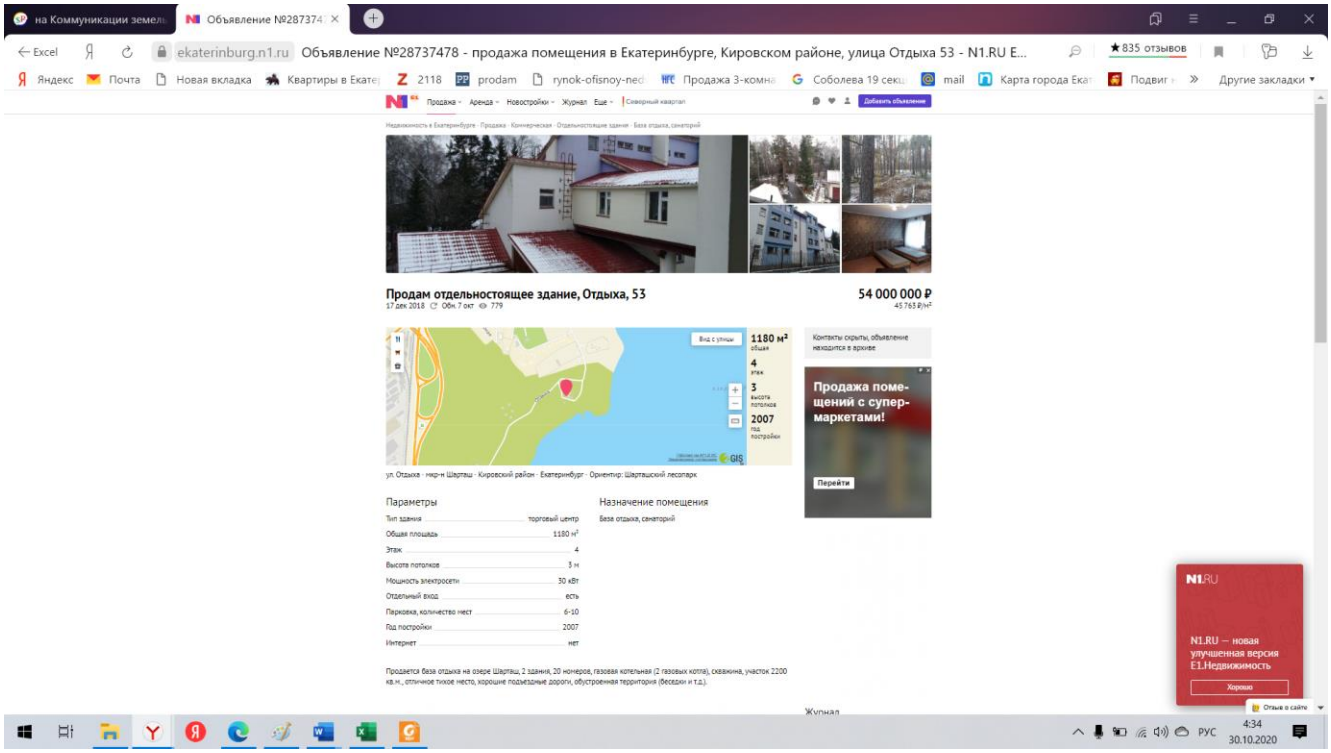
005750 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

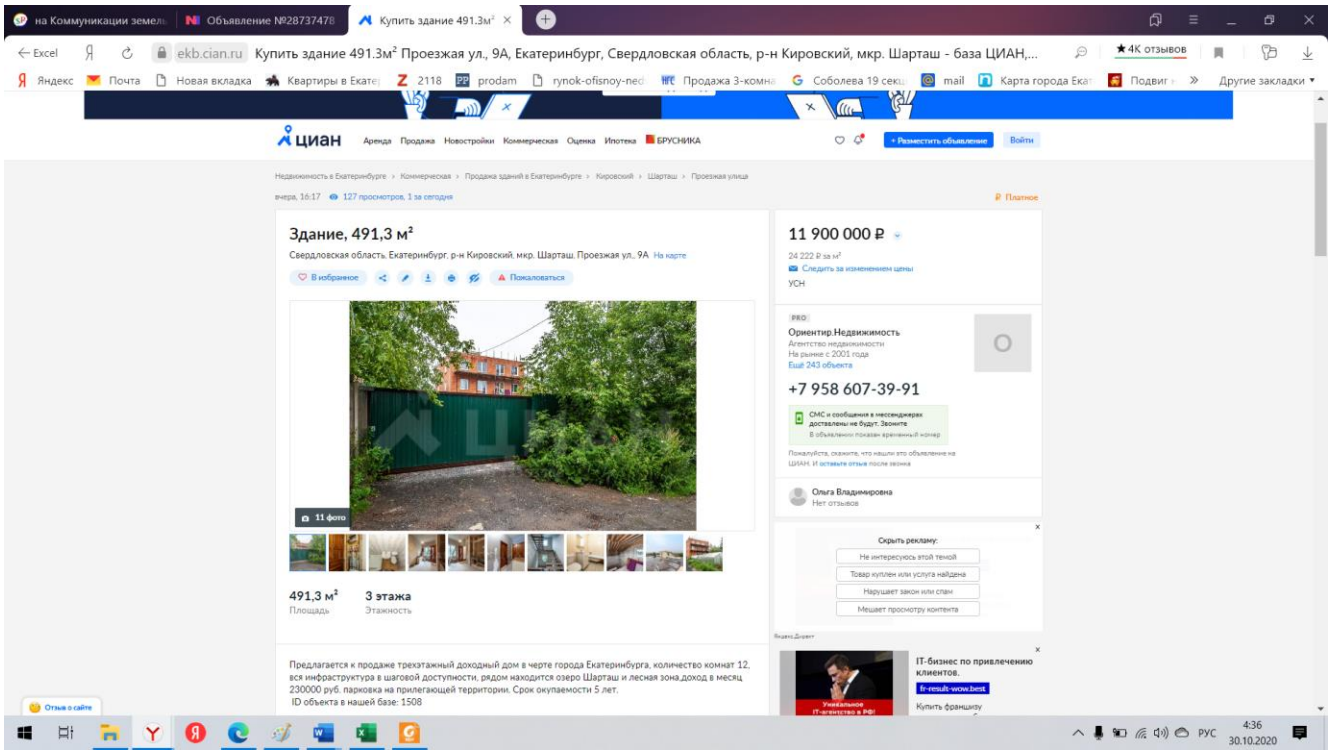
Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Сопоставимый аналог №1



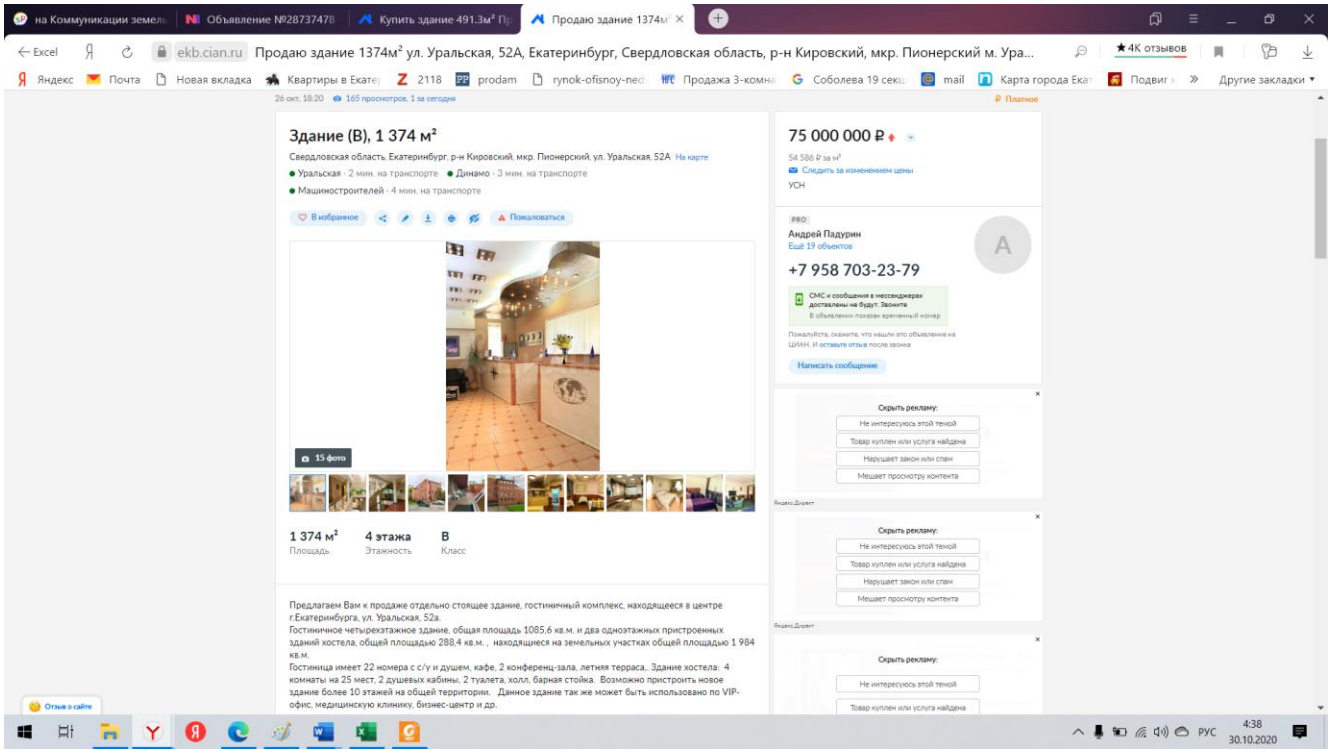
https://ekaterinburg.n1.ru/view/28737478/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Сопоставимый аналог №2



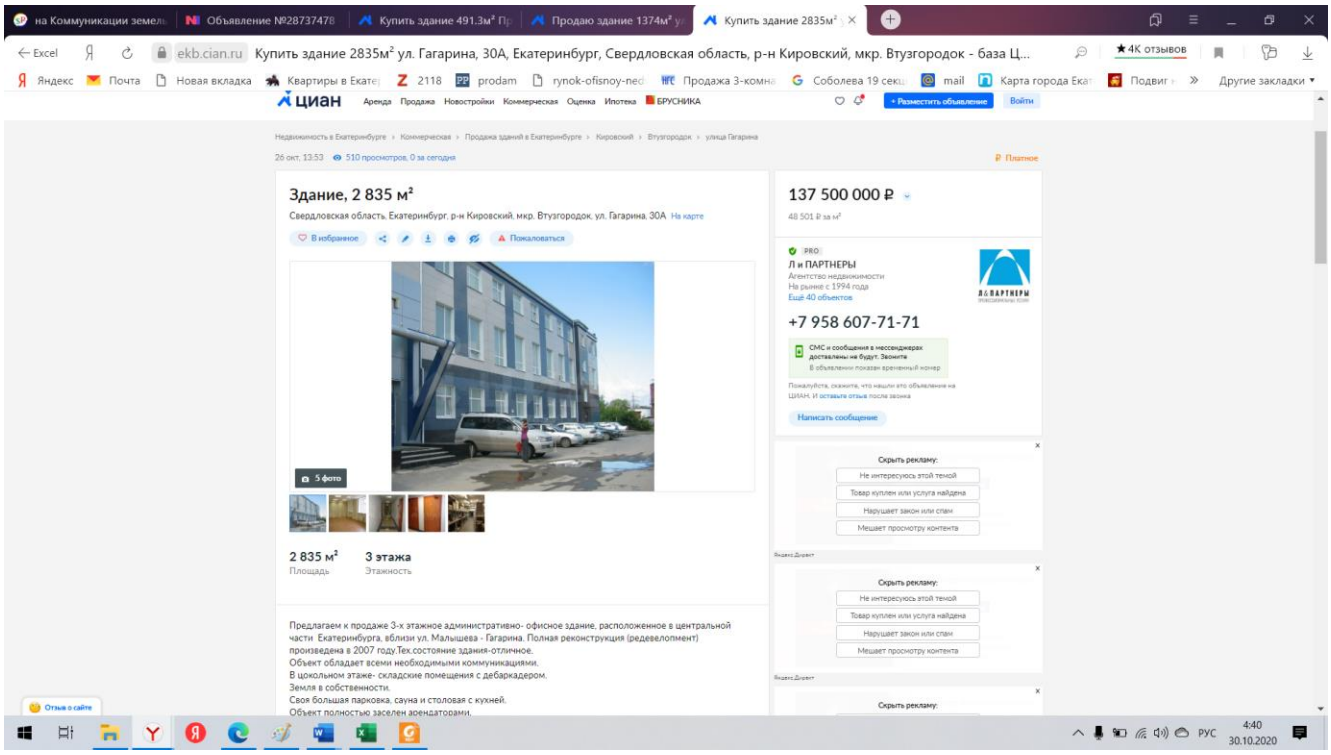
https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230044638/

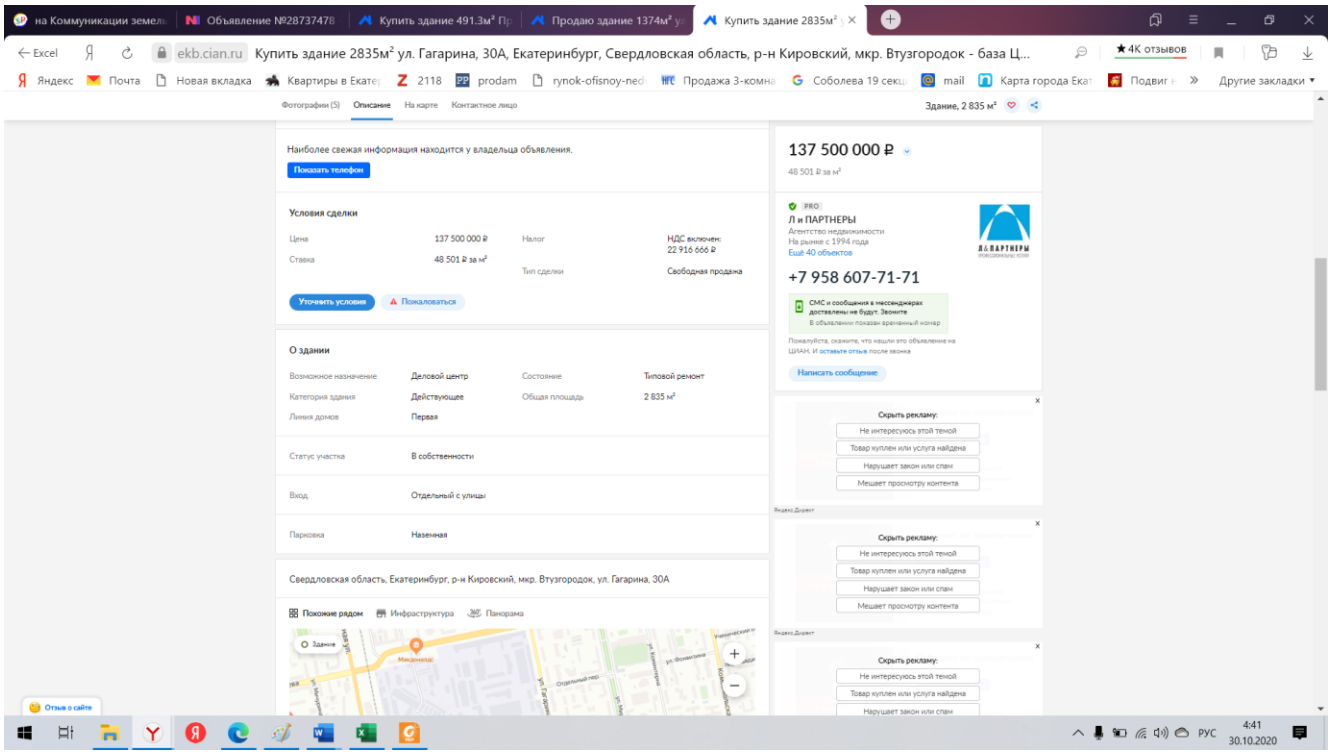
Сопоставимый аналог №3



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

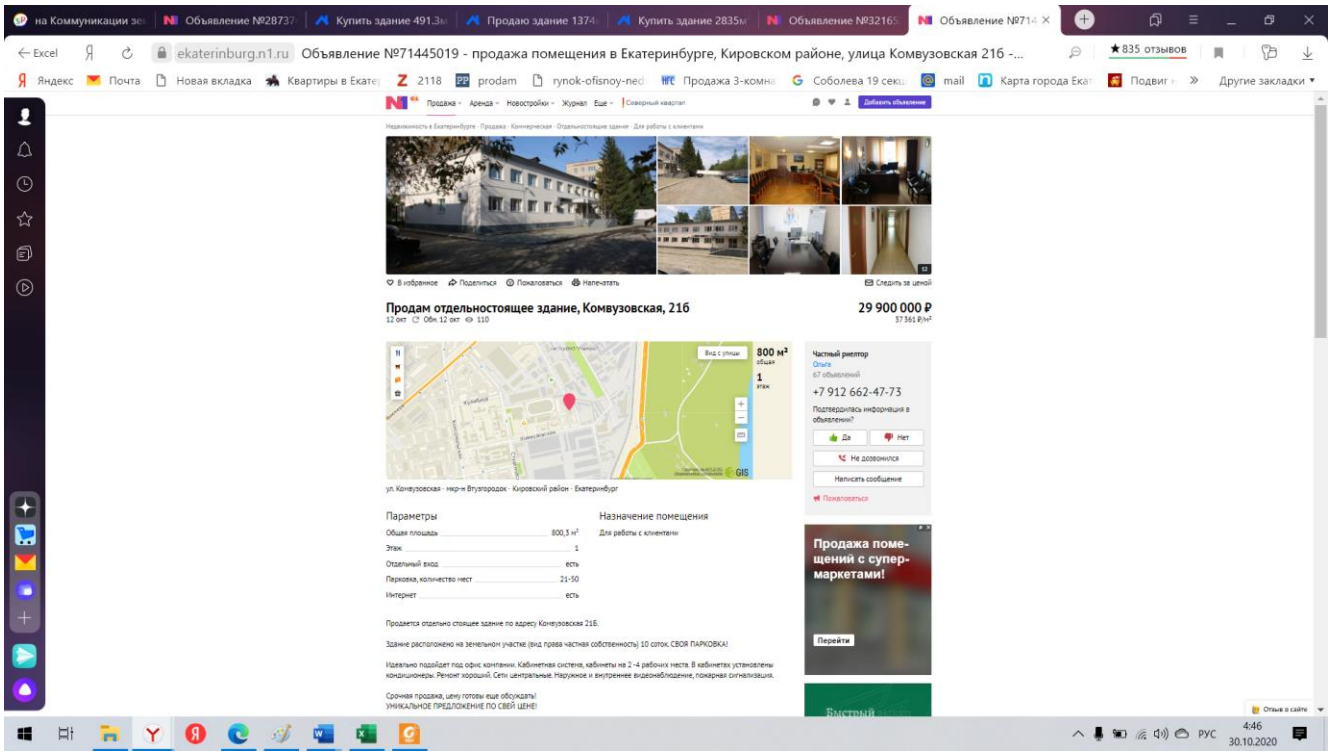
Сопоставимый аналог №4





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

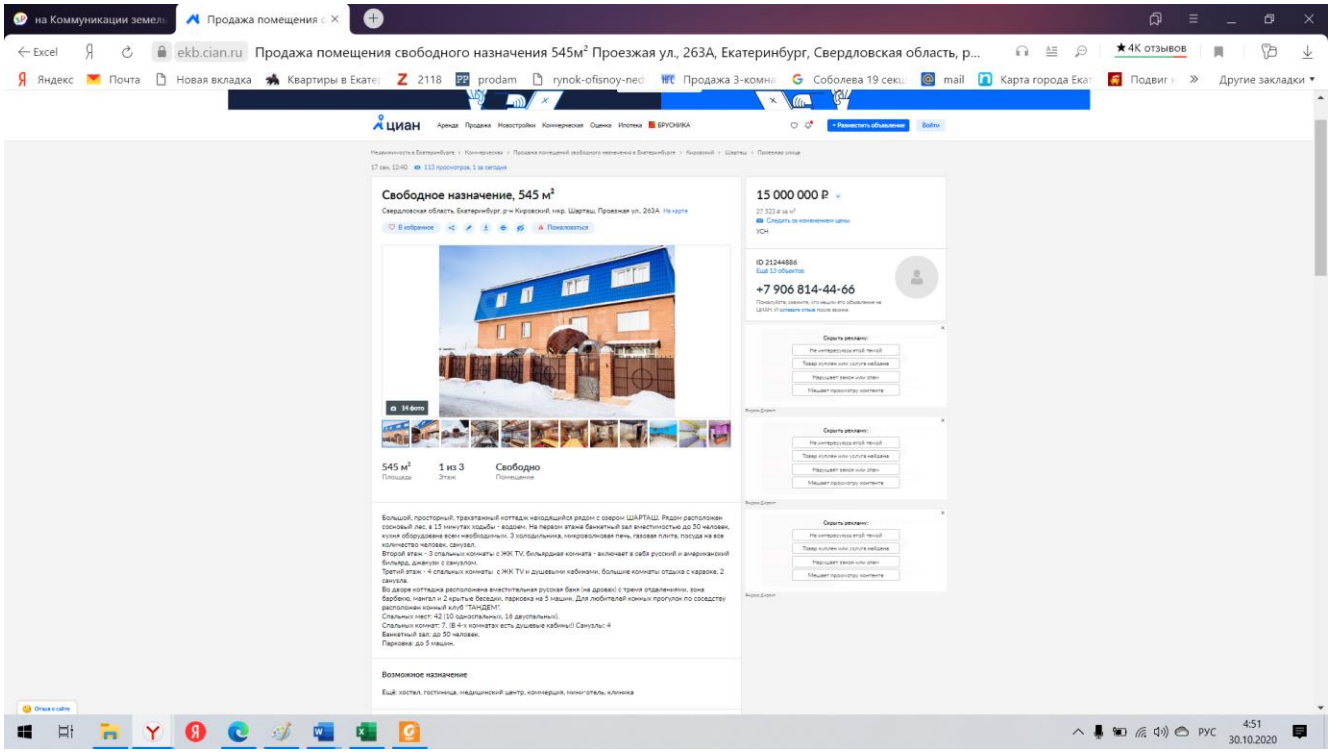
Сопоставимый аналог № 5



https://ekaterinburg.n1.ru/view/71445019/?open_card_kn

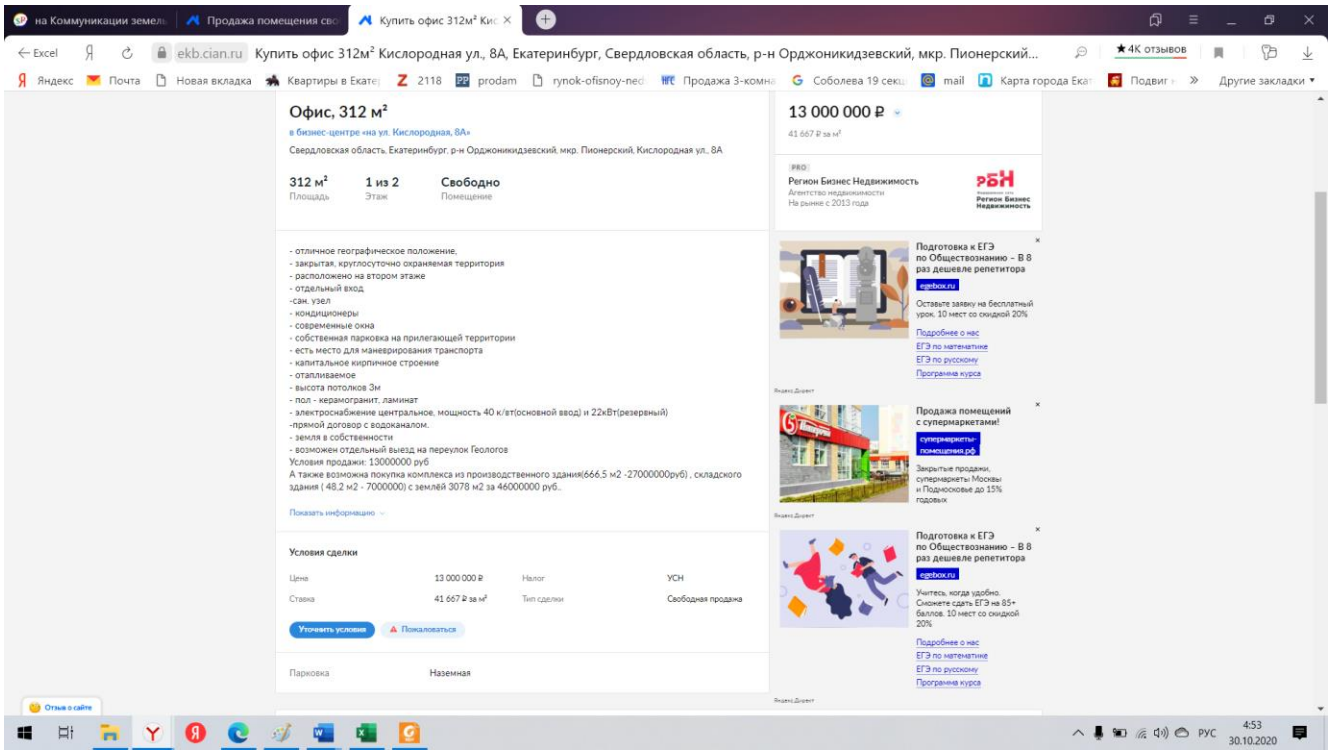
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для сравнительного подхода (4 ценовой пояс - 1 ценовой пояс)

Сопоставимый аналог №1



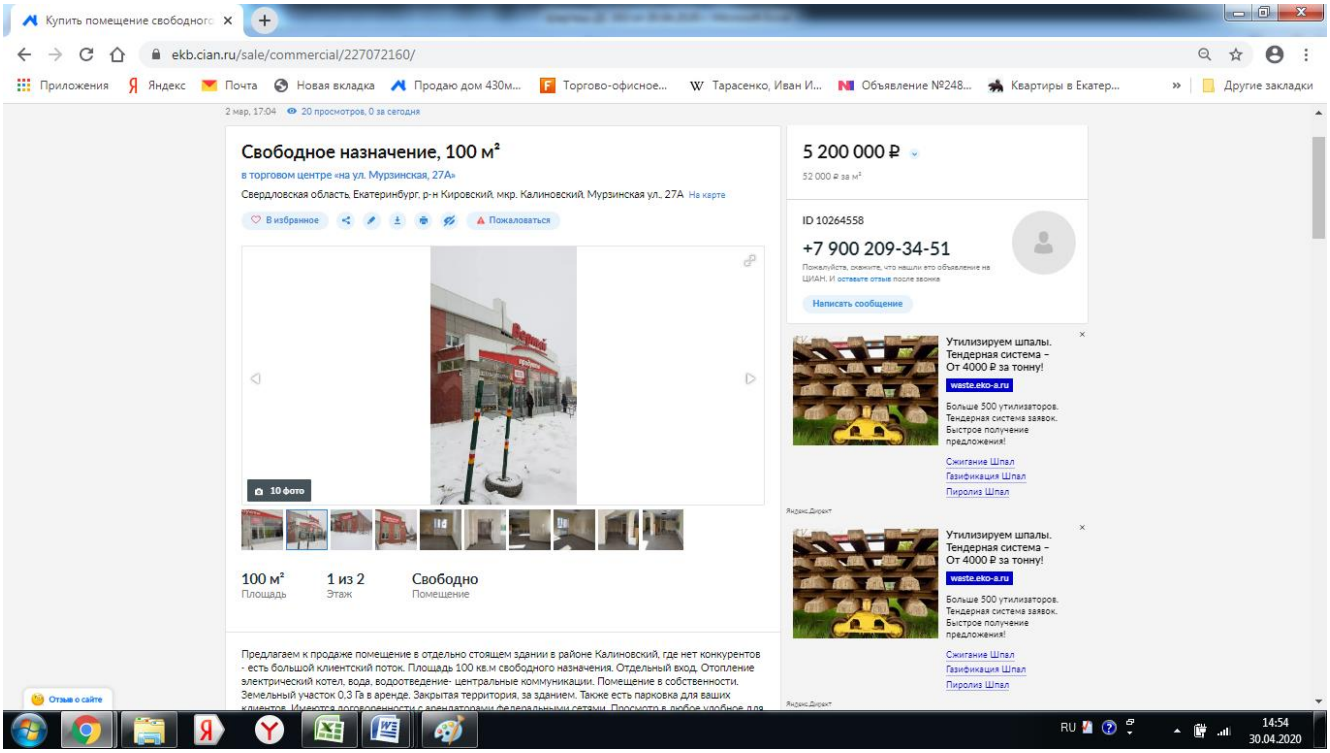
https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/

Сопоставимый аналог №2



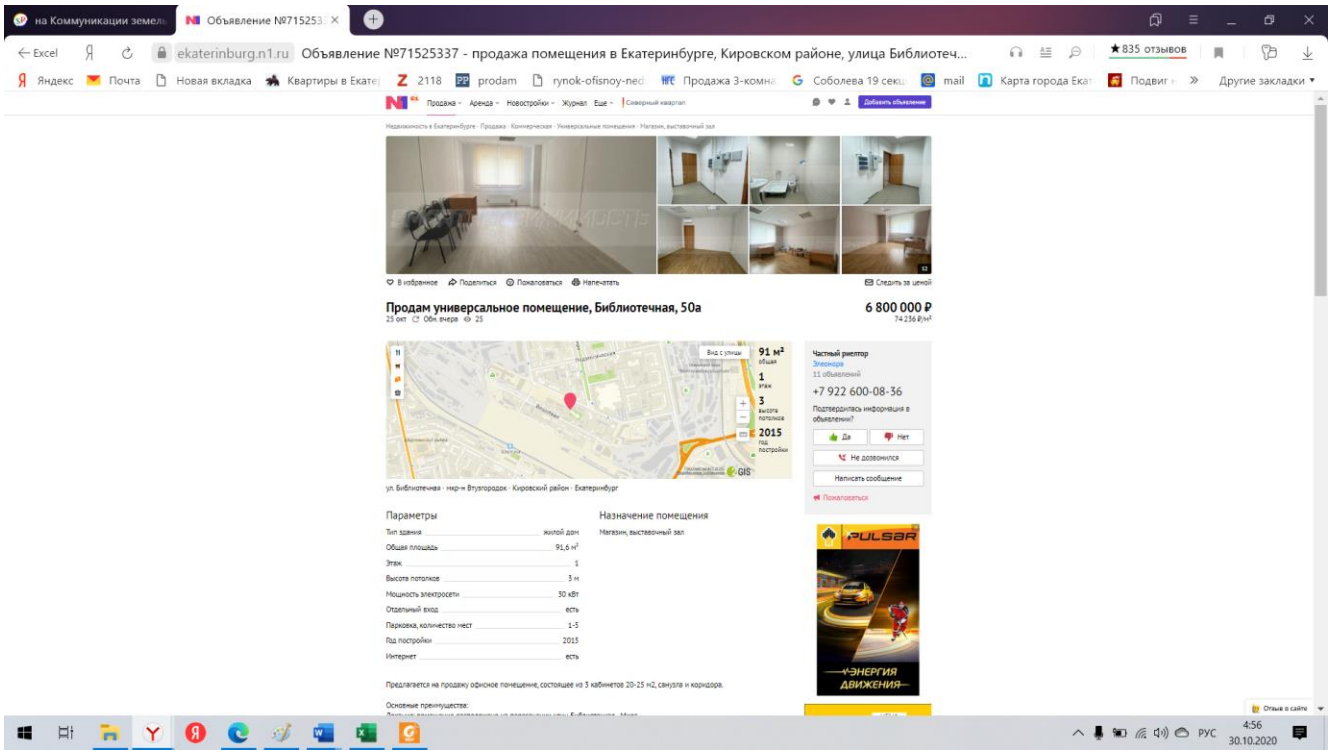
https://ekb.cian.ru/sale/commercial/228591561/

Сопоставимый аналог №3



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

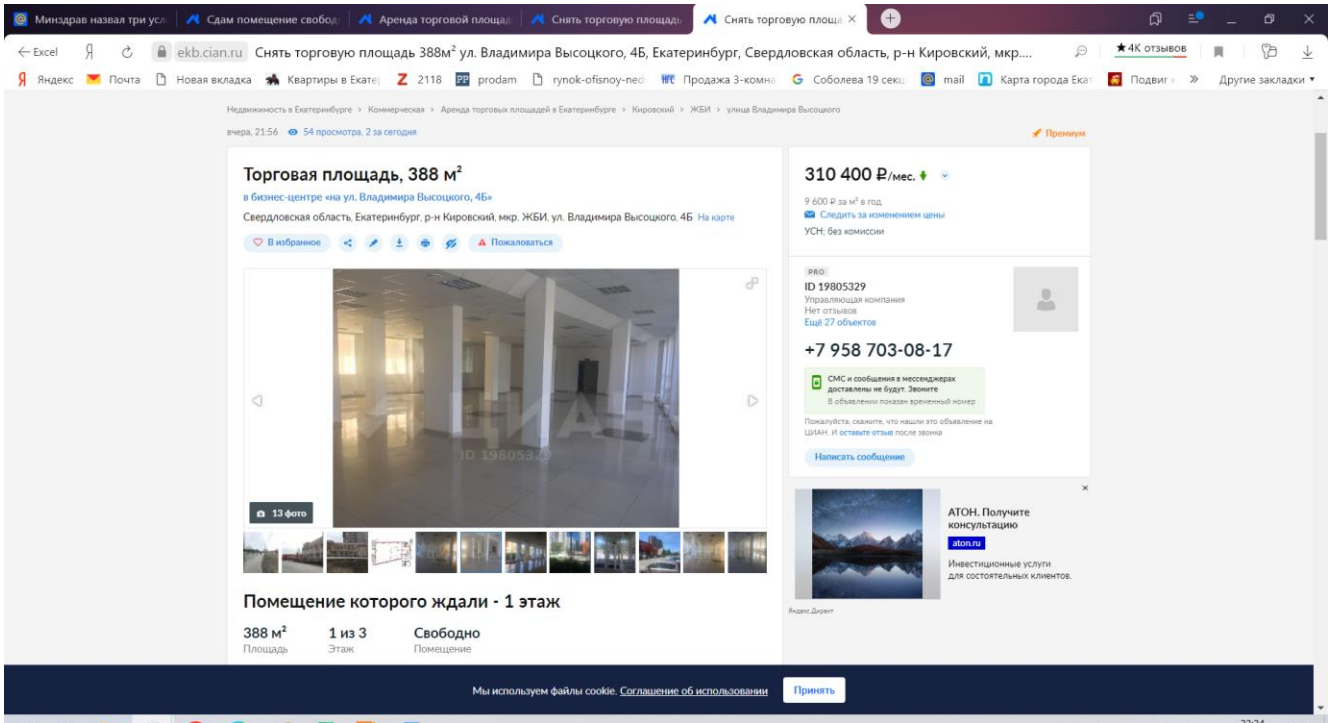
Сопоставимый аналог №4

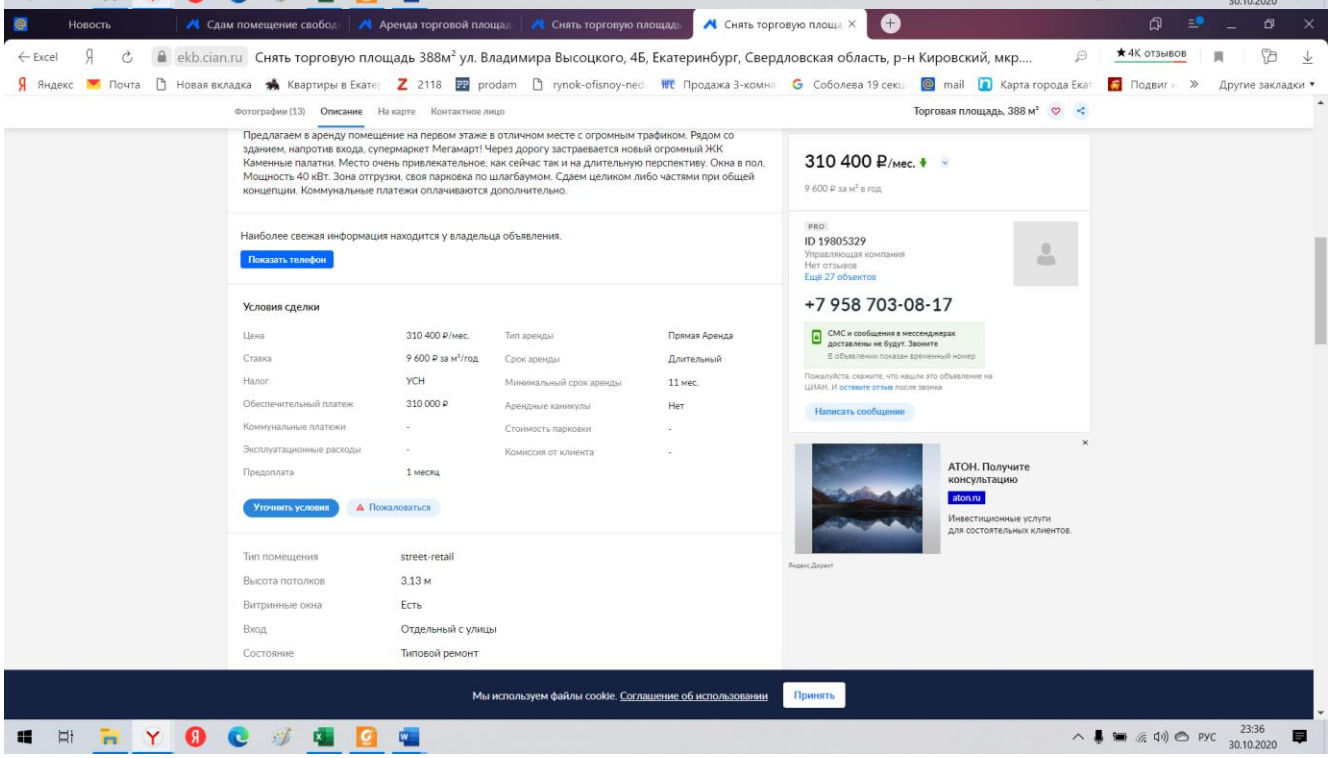


https://ekaterinburg.n1.ru/view/71525337/?open_card_kn

Скриншоты объектов-аналогов для доходного подхода

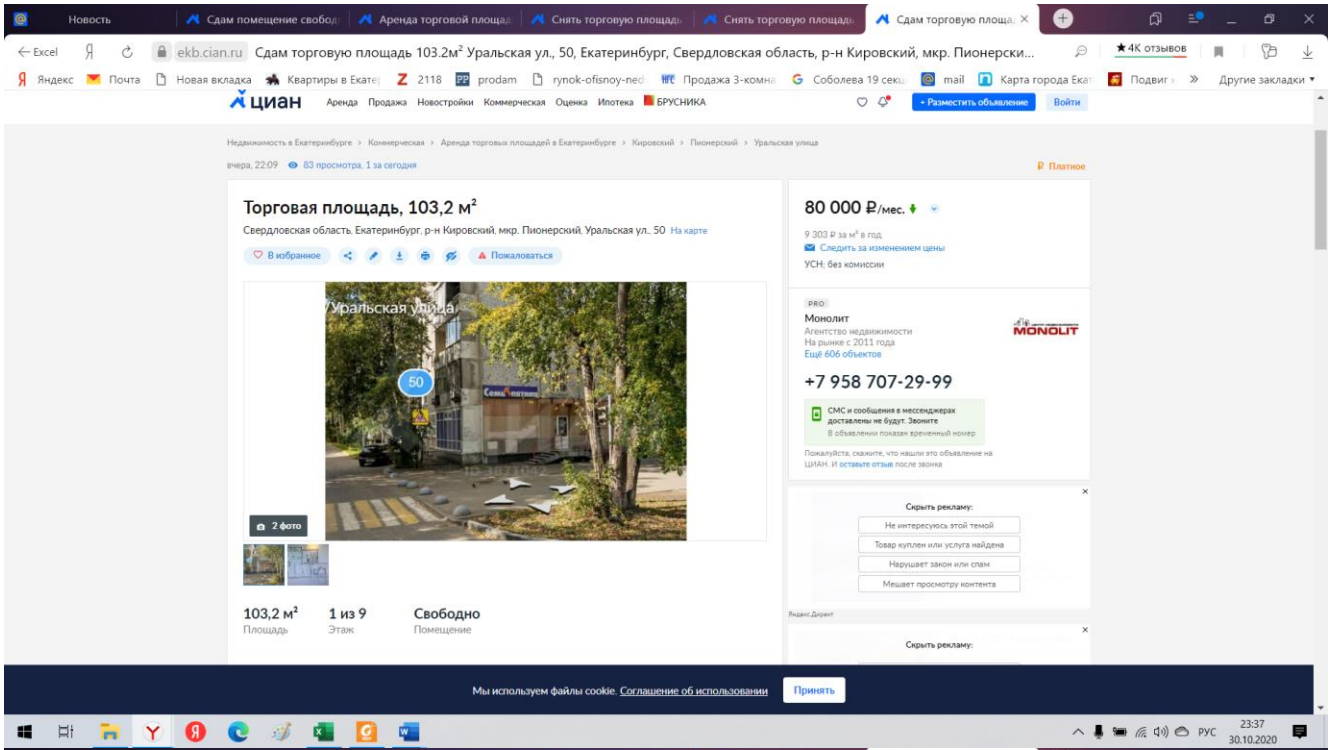
Сопоставимый аналог №1

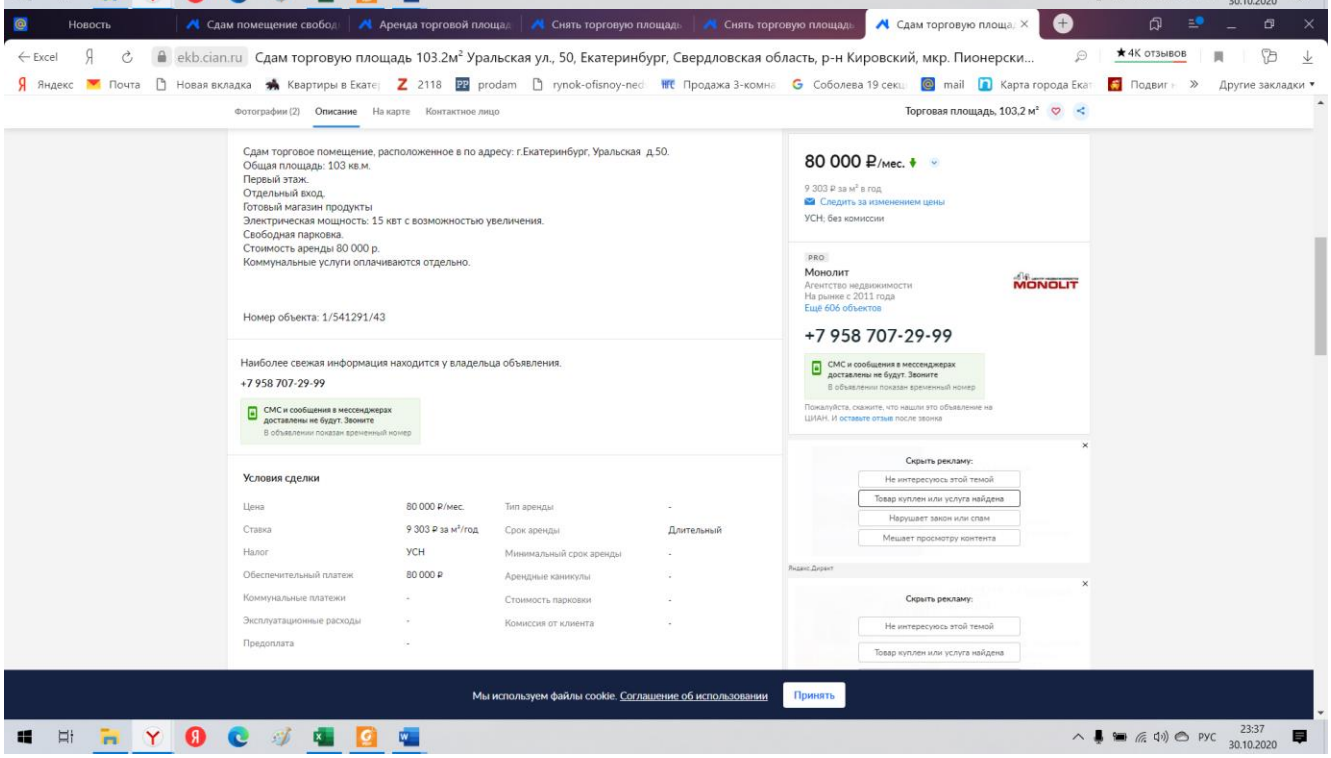




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230693973/

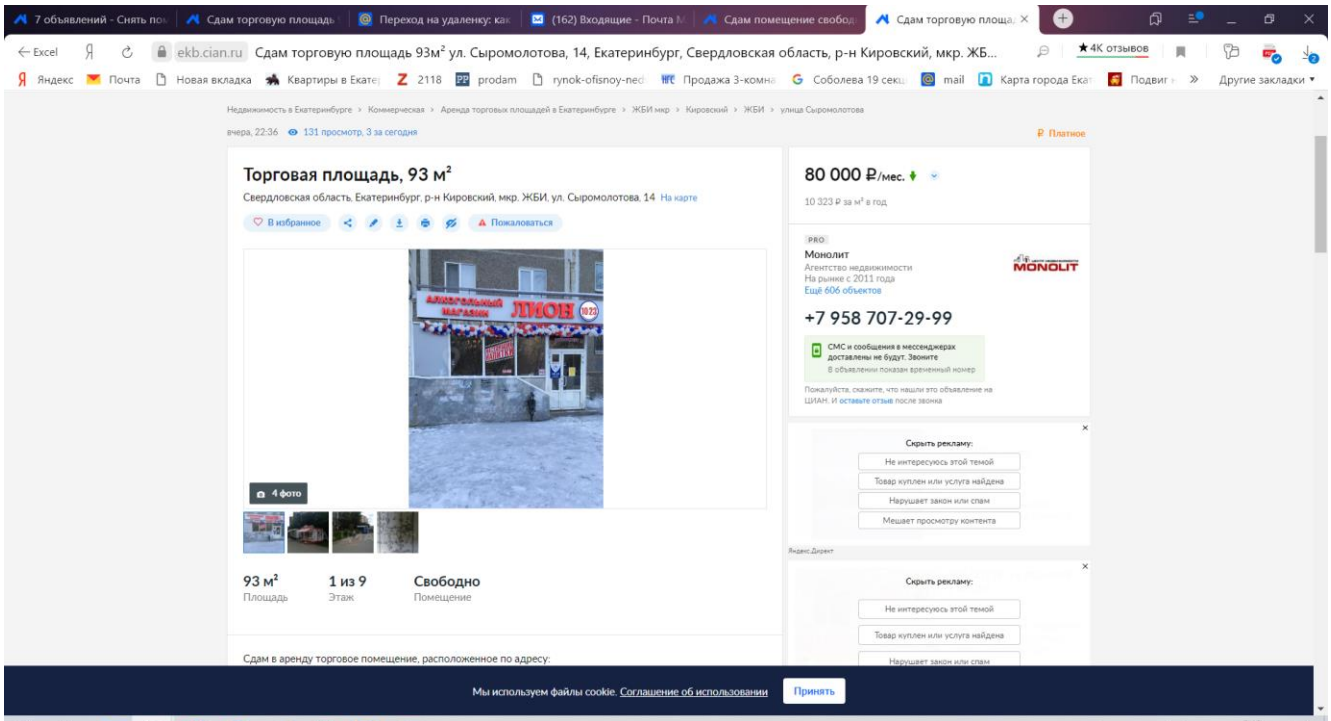
Сопоставимый аналог №2

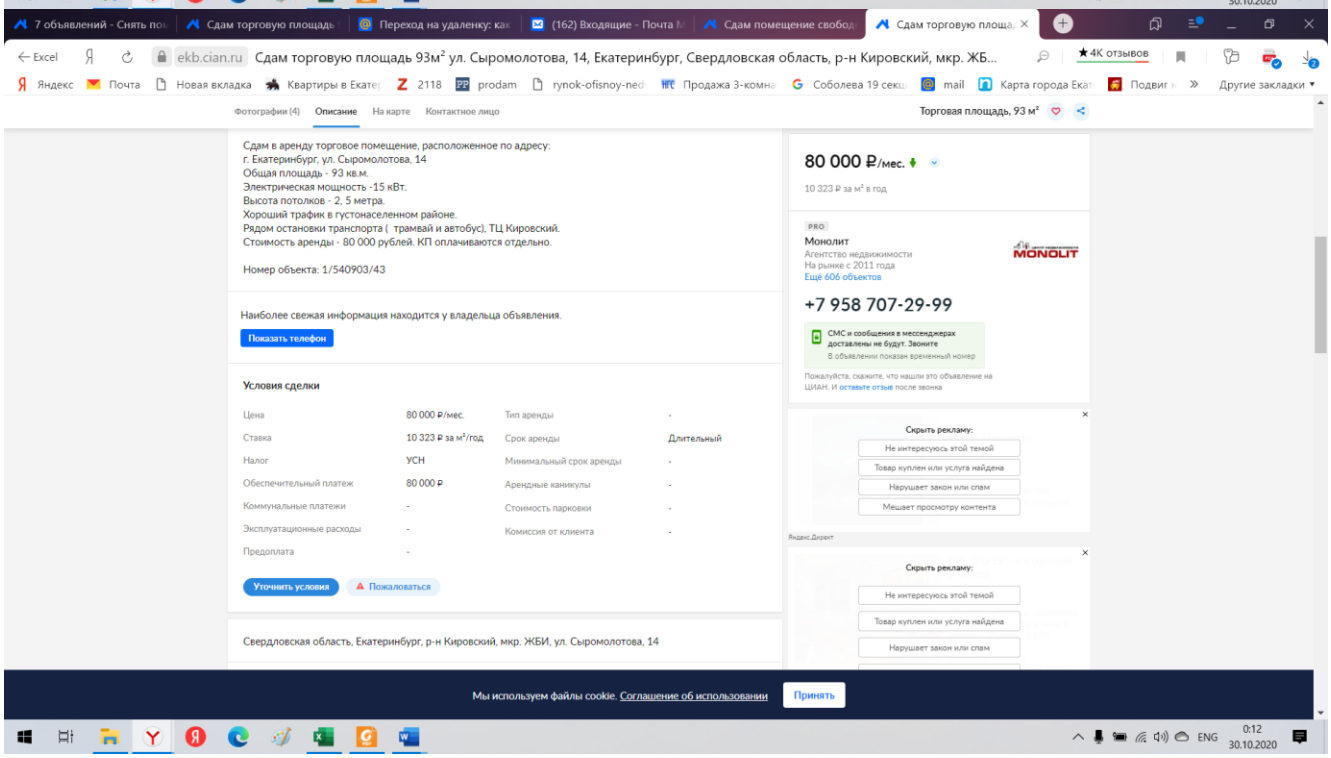




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/200470445/

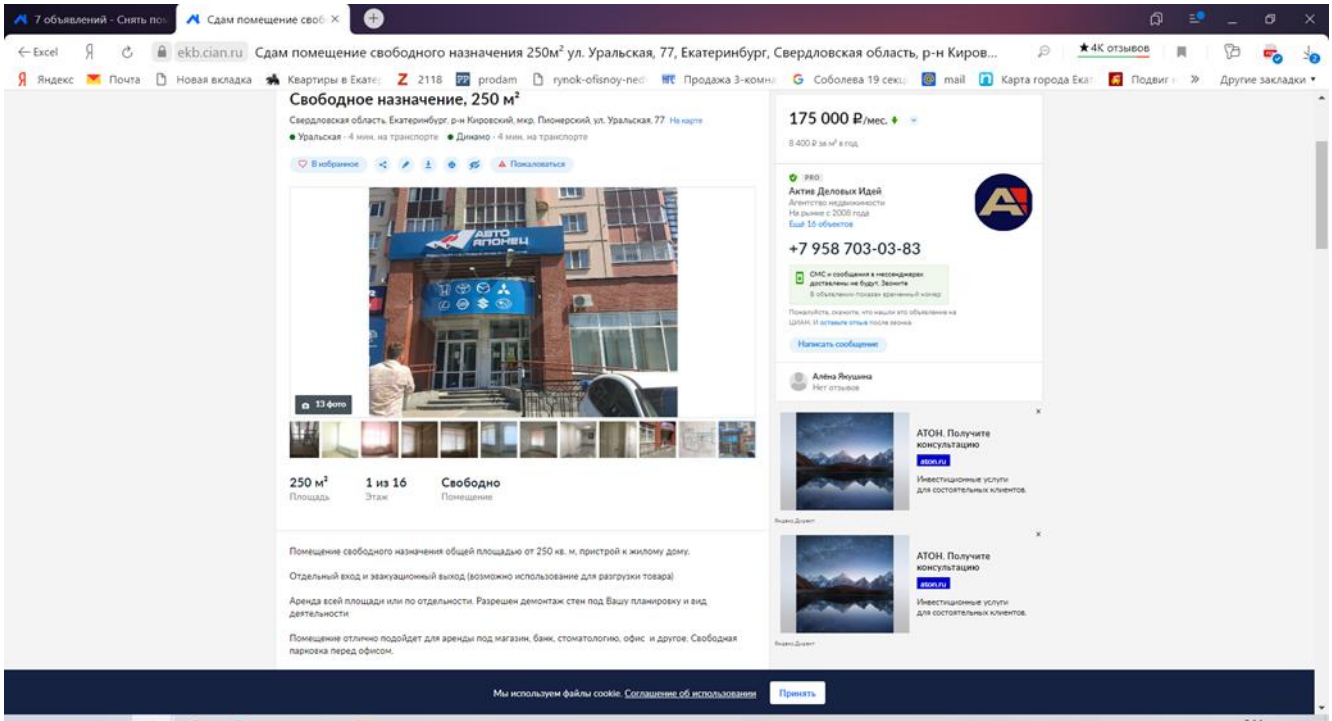
Сопоставимый аналог №3

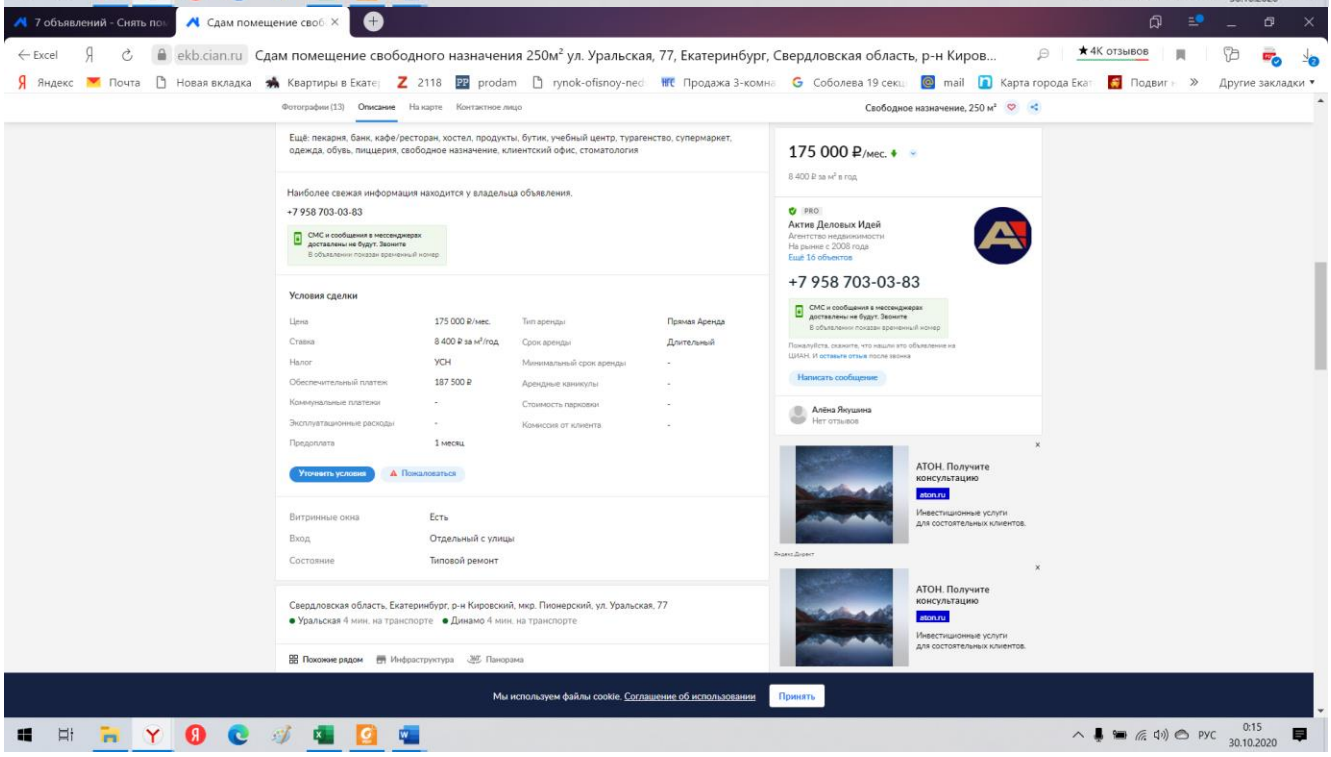




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/214504382/

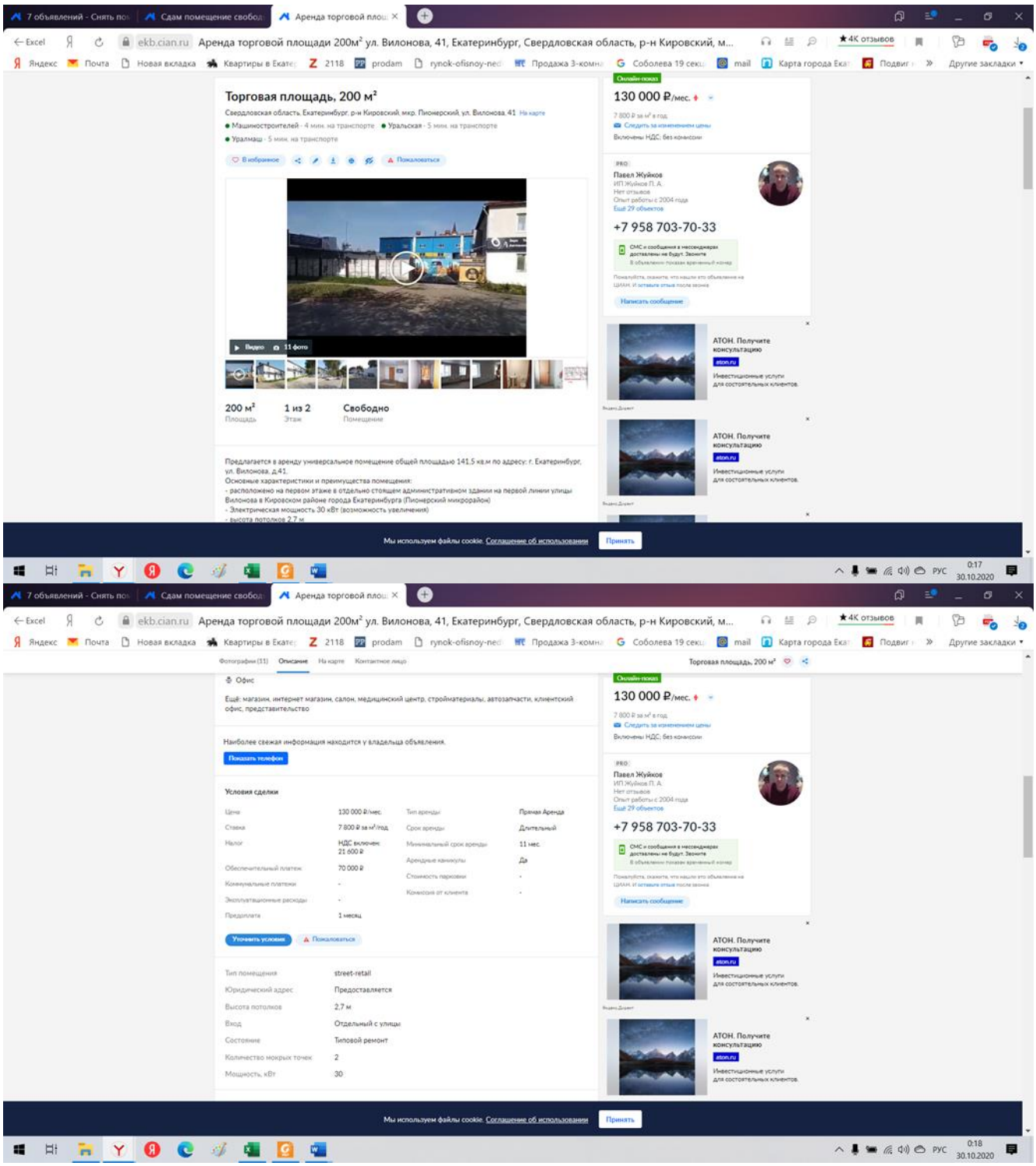
Сопоставимый аналог №4





https://ekb.cian.ru/rent/commercial/234475253/

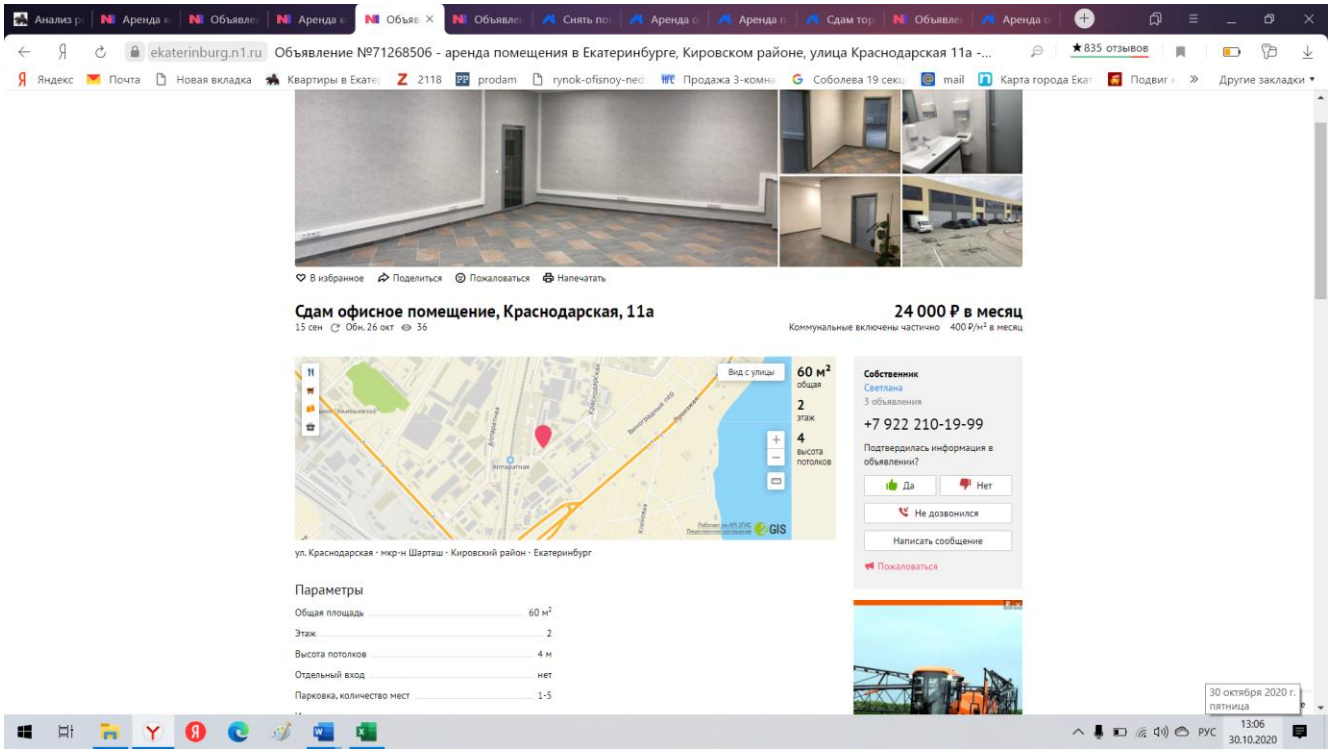
Сопоставимый аналог №5



https://ekb.cian.ru/rent/commercial/217822786/

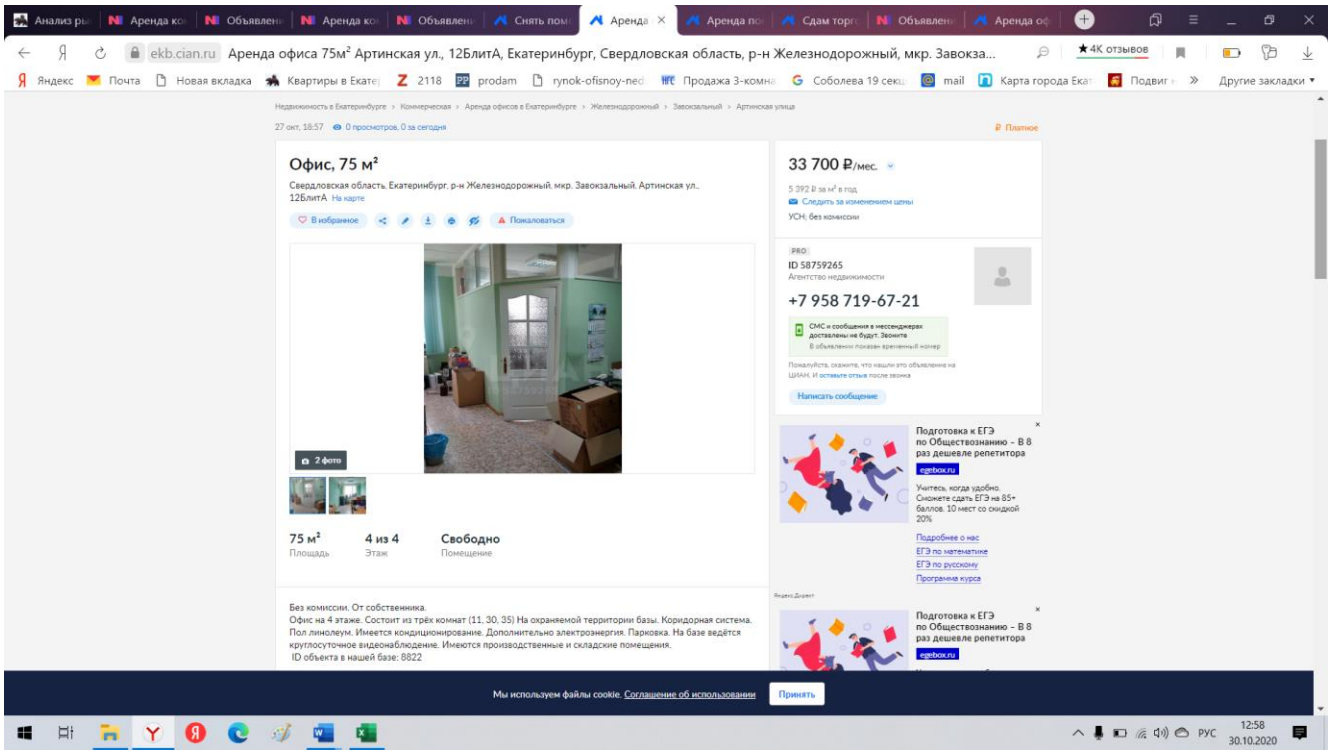
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для доходного подхода (4 ценовой пояс - 2 ценовой пояс)

Сопоставимый аналог №1



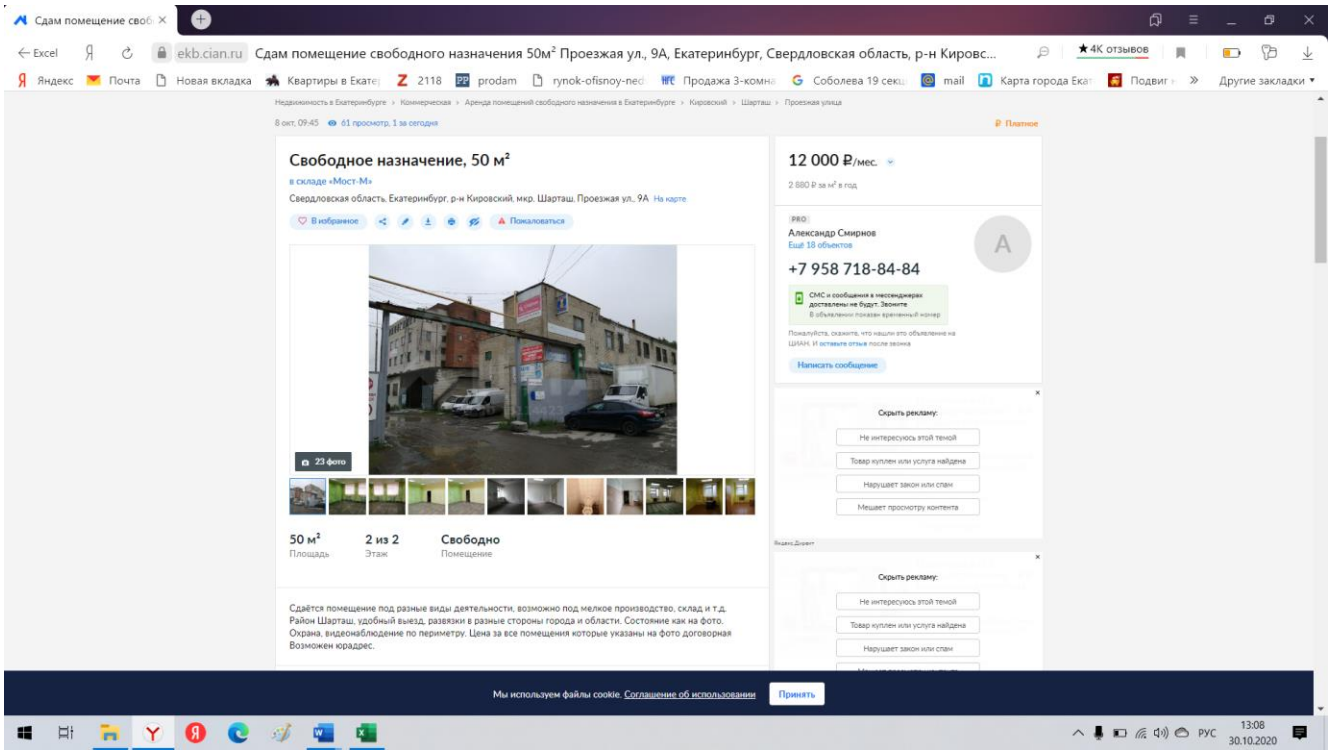
https://ekaterinburg.n1.ru/view/71268506/?open_card_kn

Сопоставимый аналог №2



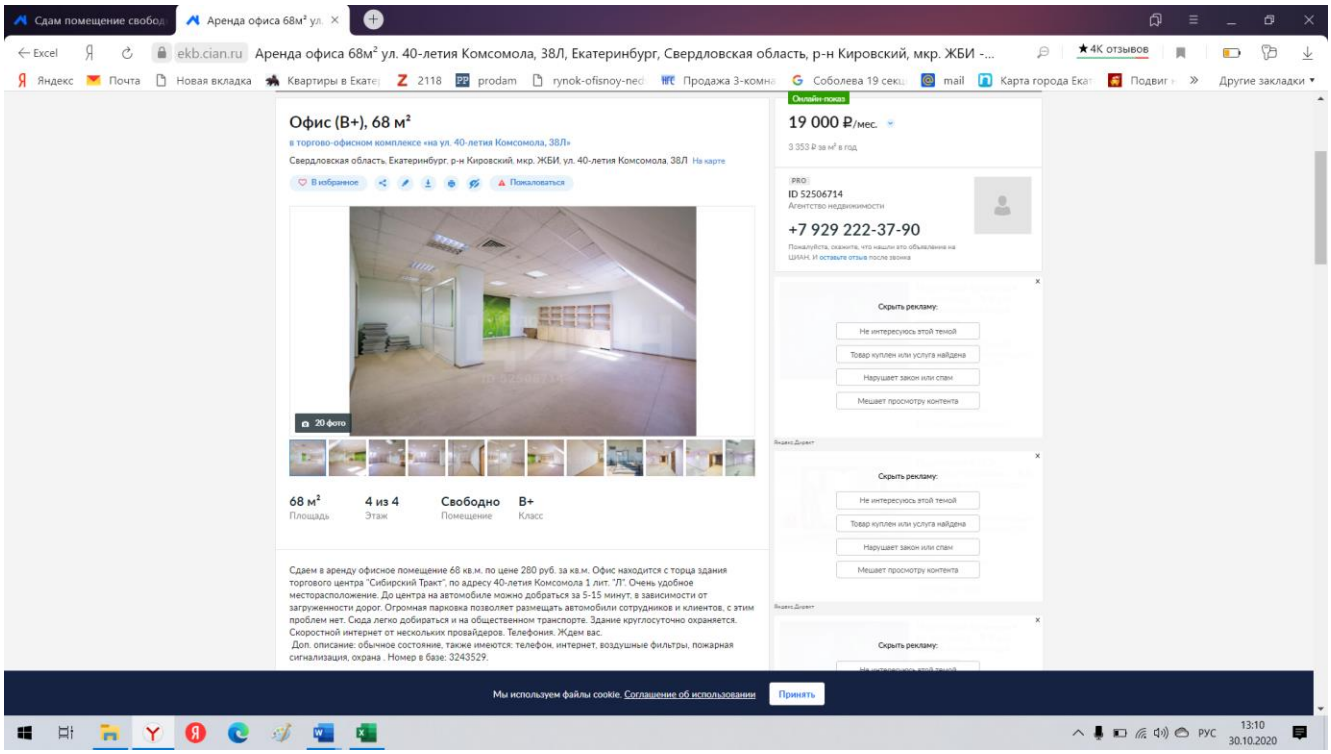
https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242437594/

Сопоставимый аналог №3



https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233656523/

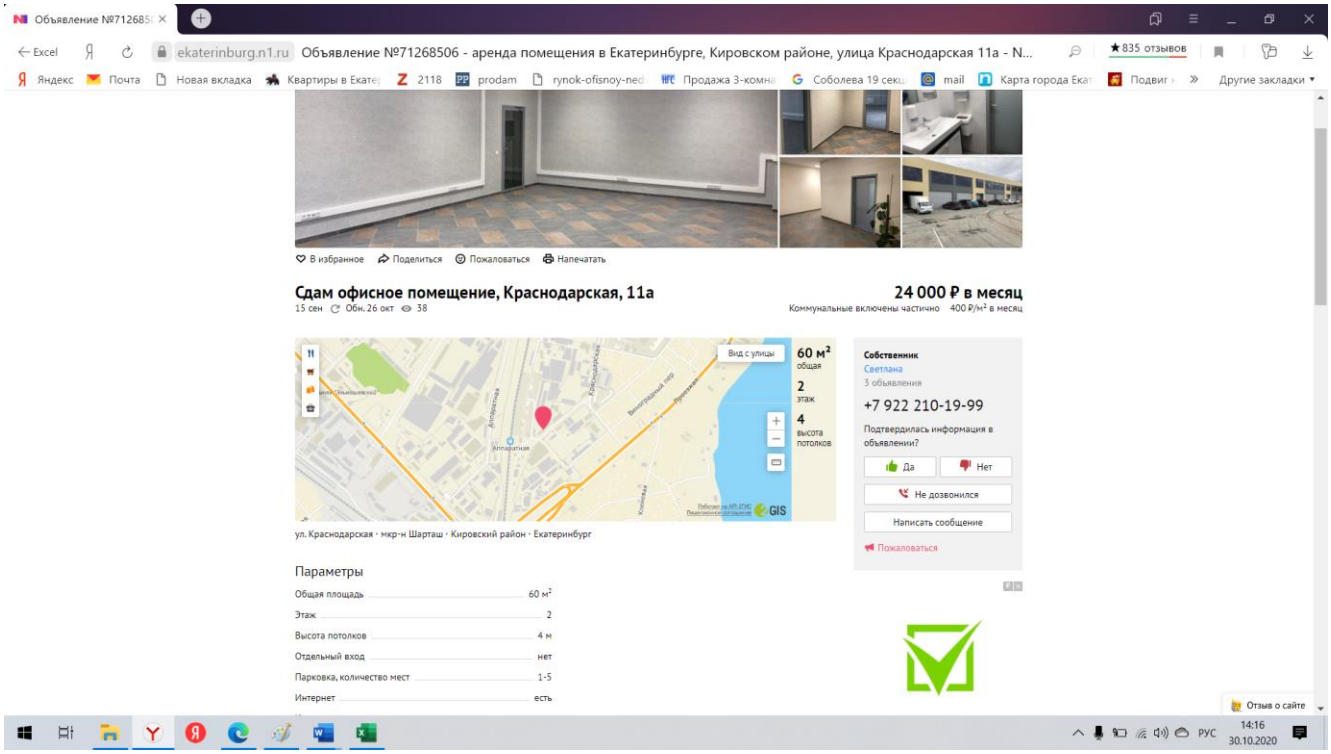
Сопоставимый аналог №4



https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242137237/

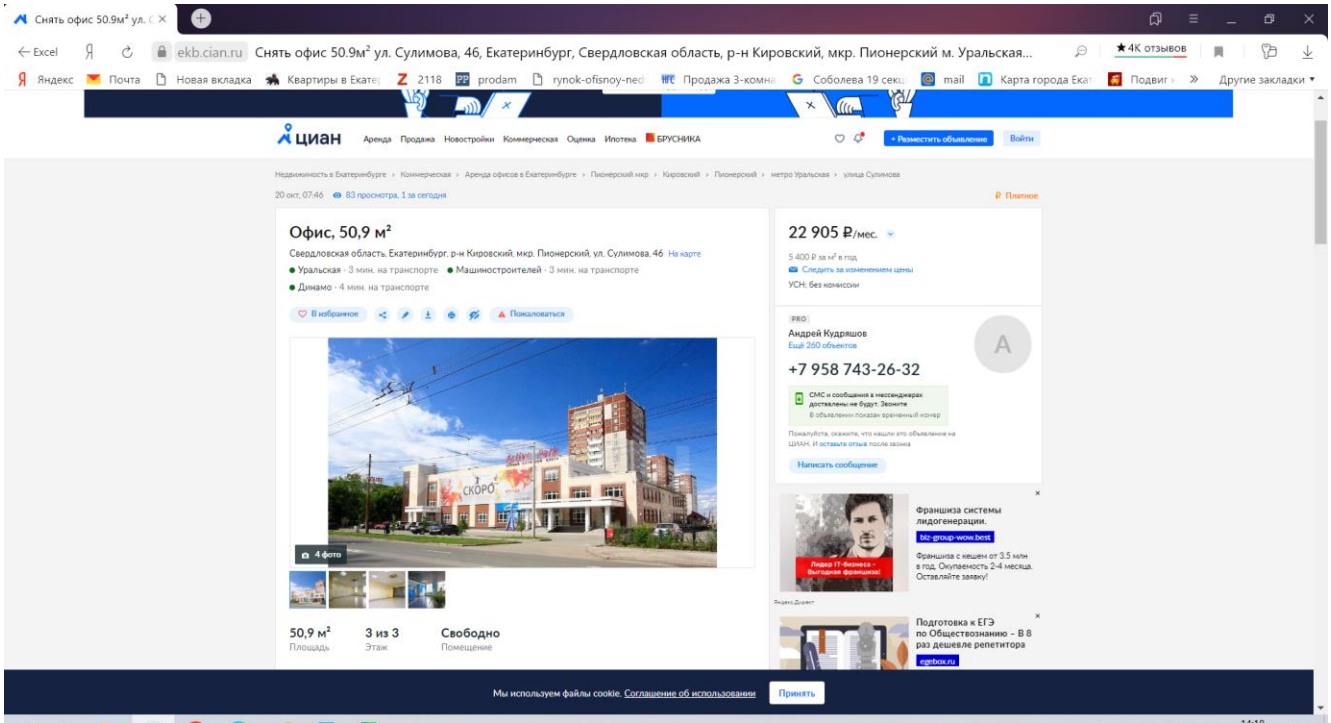
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для доходного подхода (4 ценовой пояс - 1 ценовой пояс)

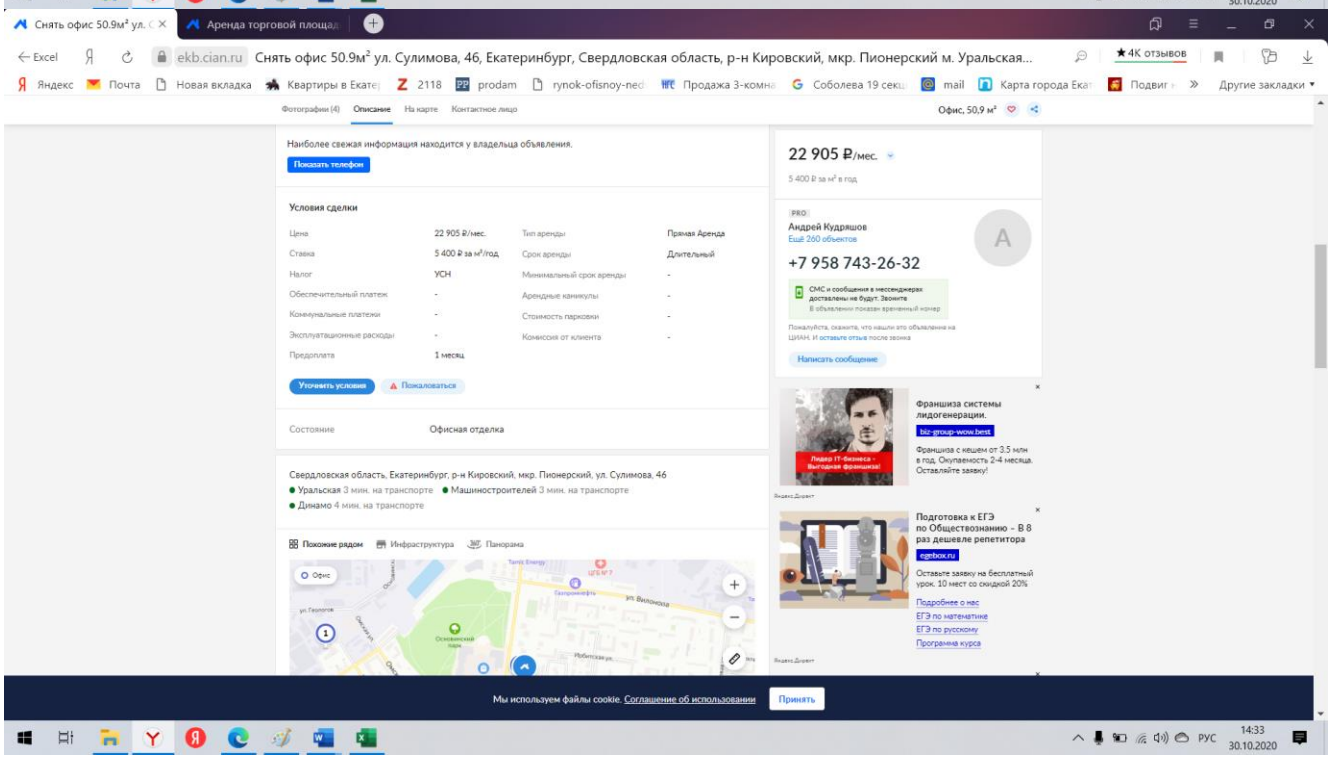
Сопоставимый аналог №1



https://ekaterinburg.n1.ru/view/71268506/?open_card_kn

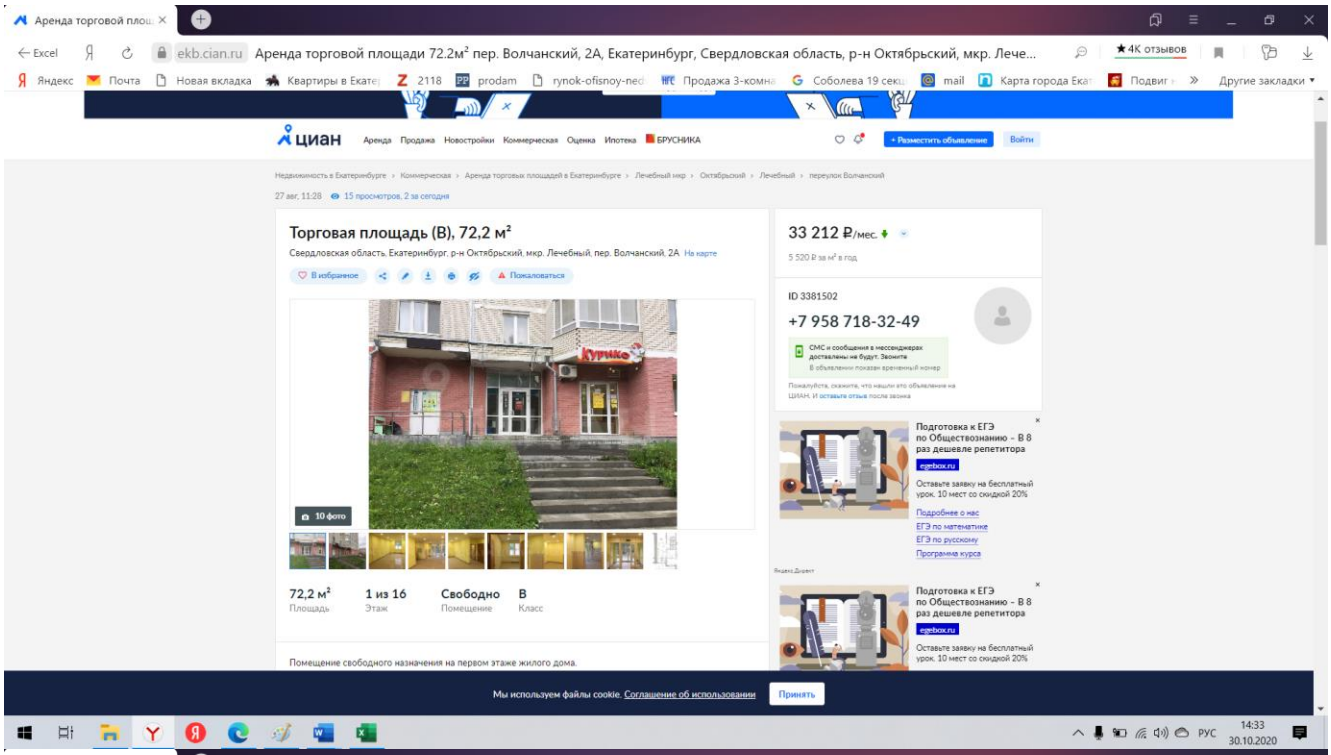
Сопоставимый аналог №2

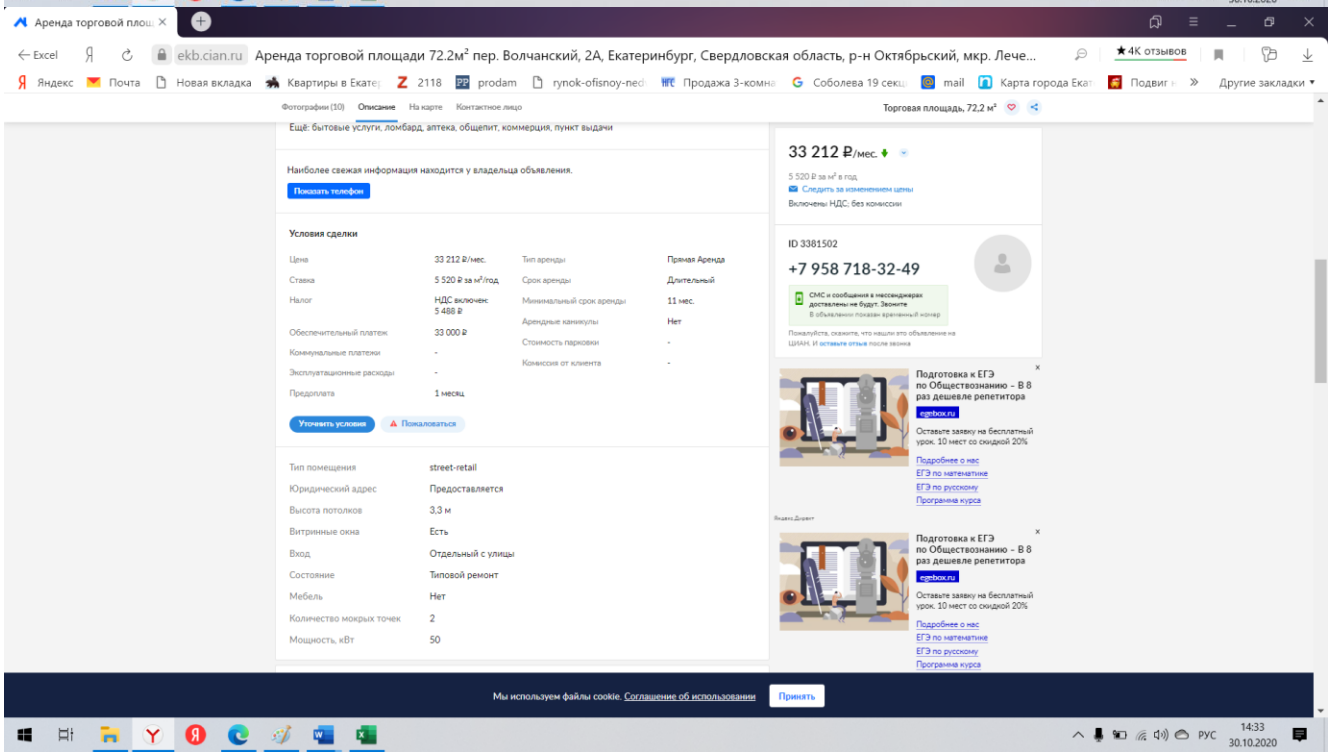




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/238810743/

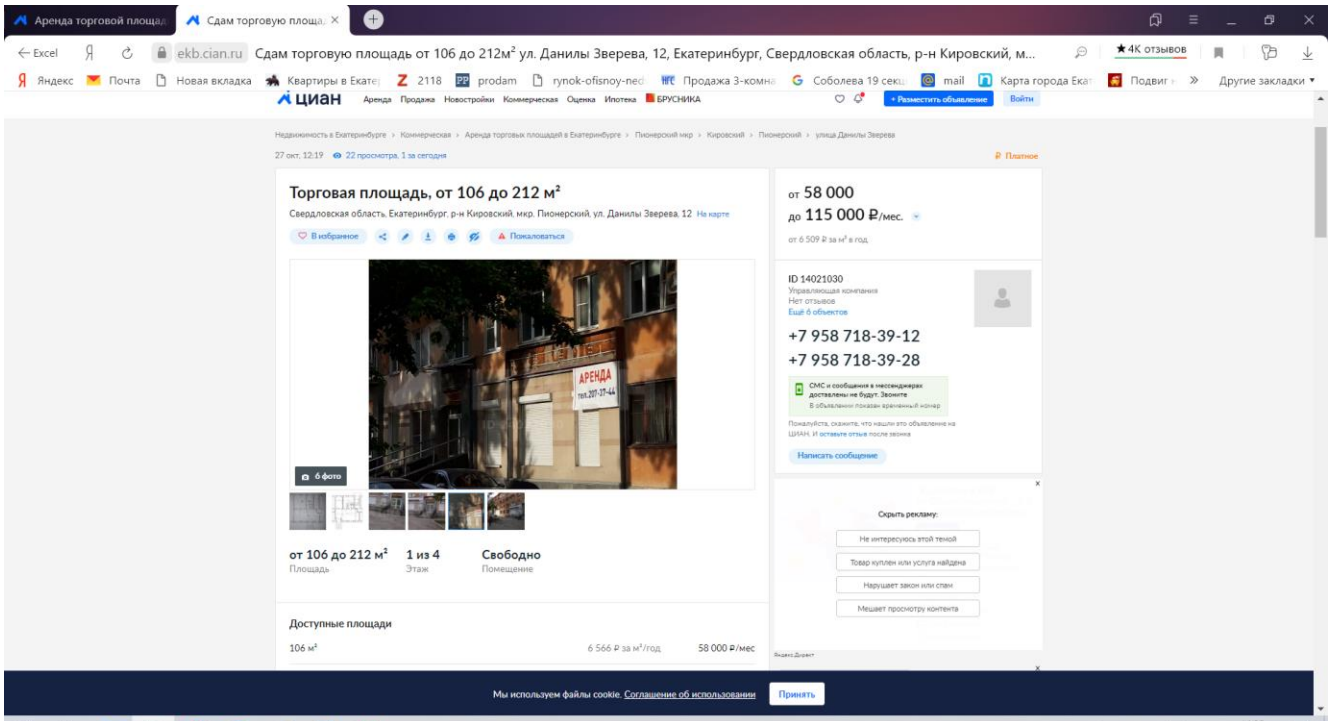
Сопоставимый аналог №3

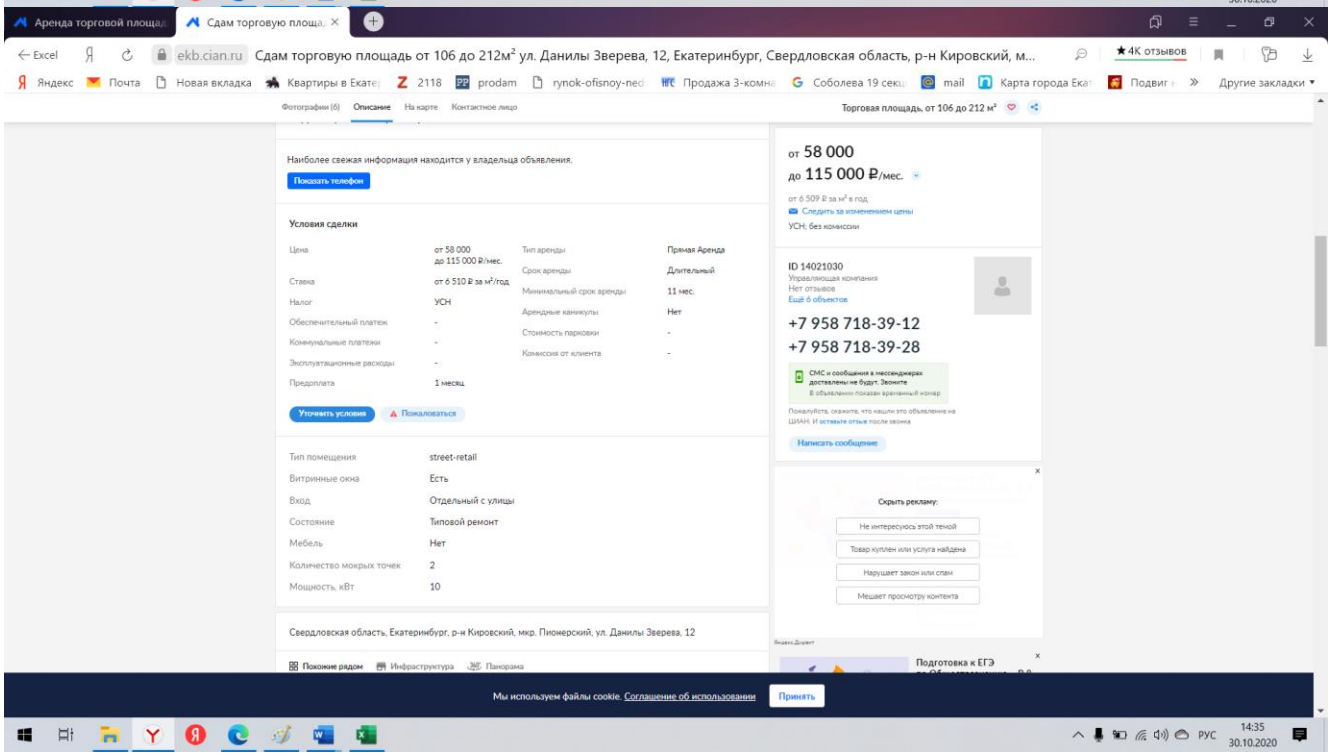




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/239394199/

Сопоставимый аналог №4

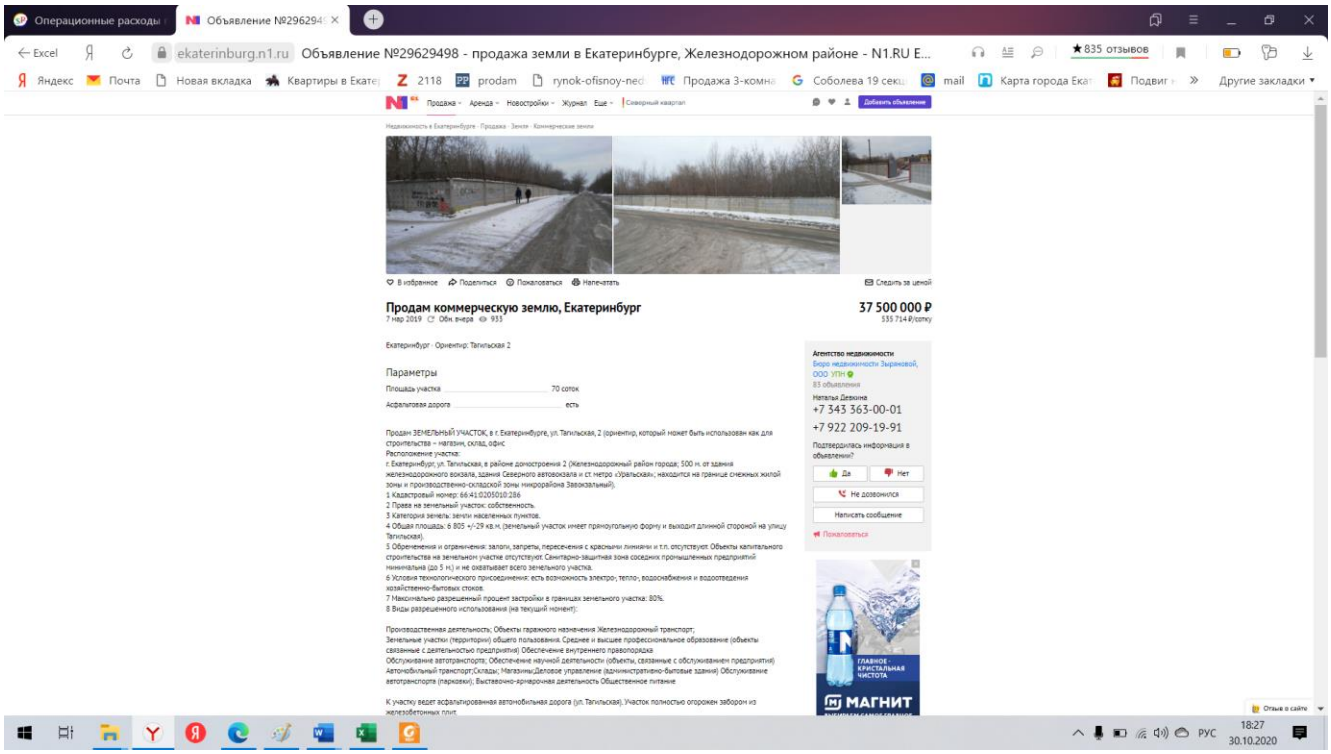




https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242587553/

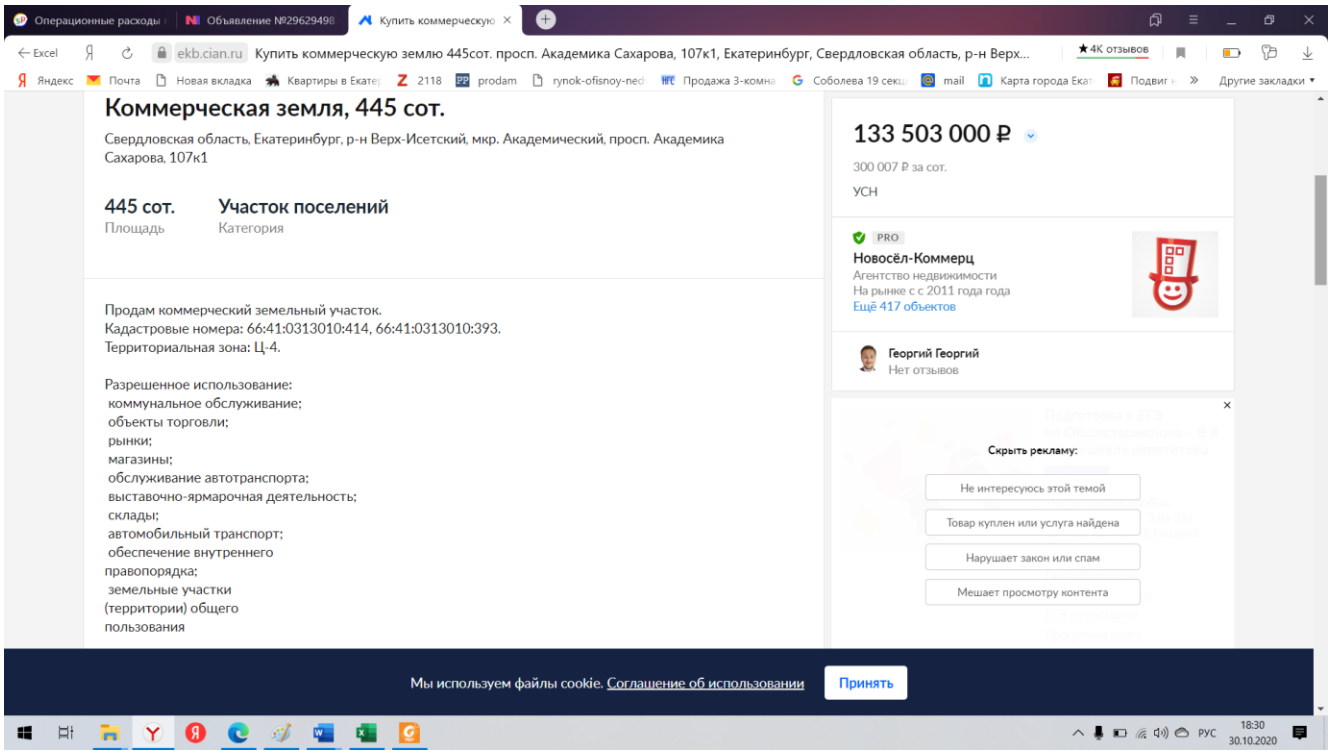
Скриншоты объектов-аналогов земельных участков

Сопоставимый аналог №1



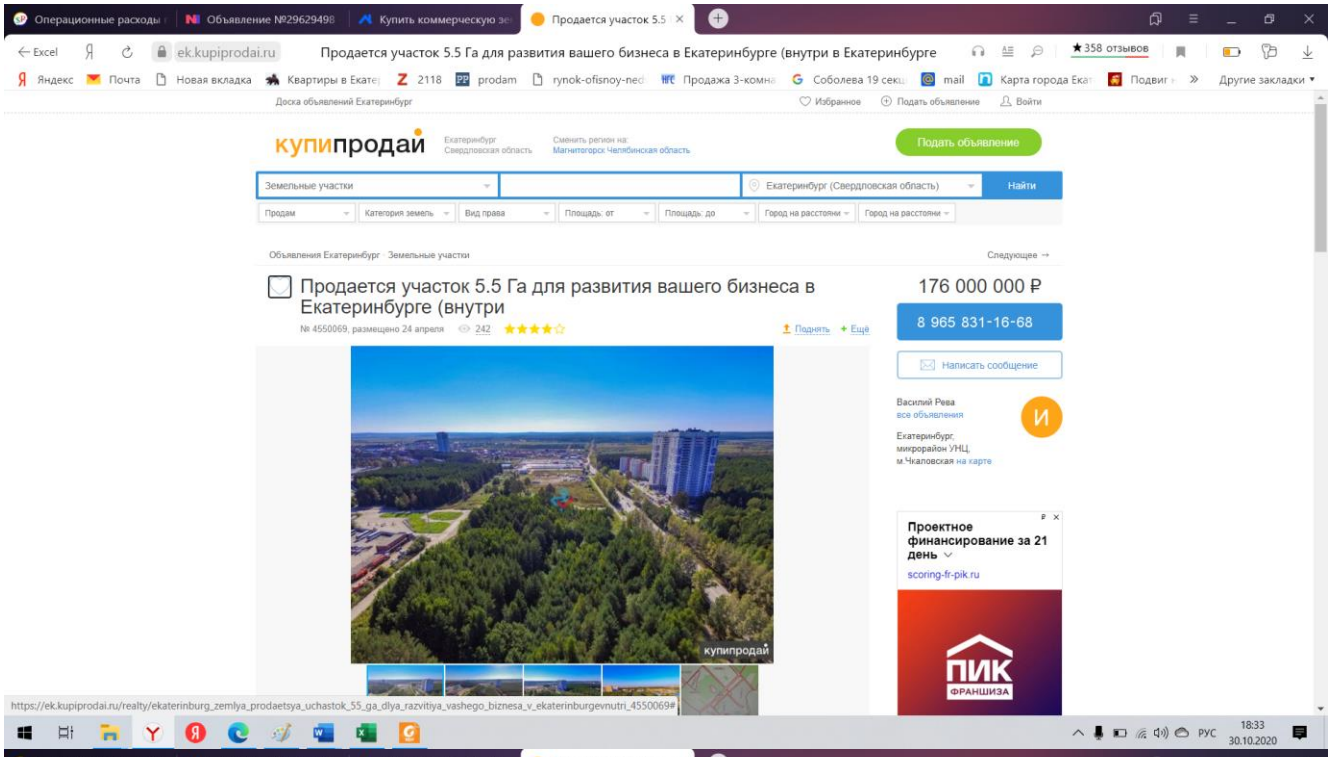
https://ekaterinburg.n1.ru/view/29629498/?open_card_land

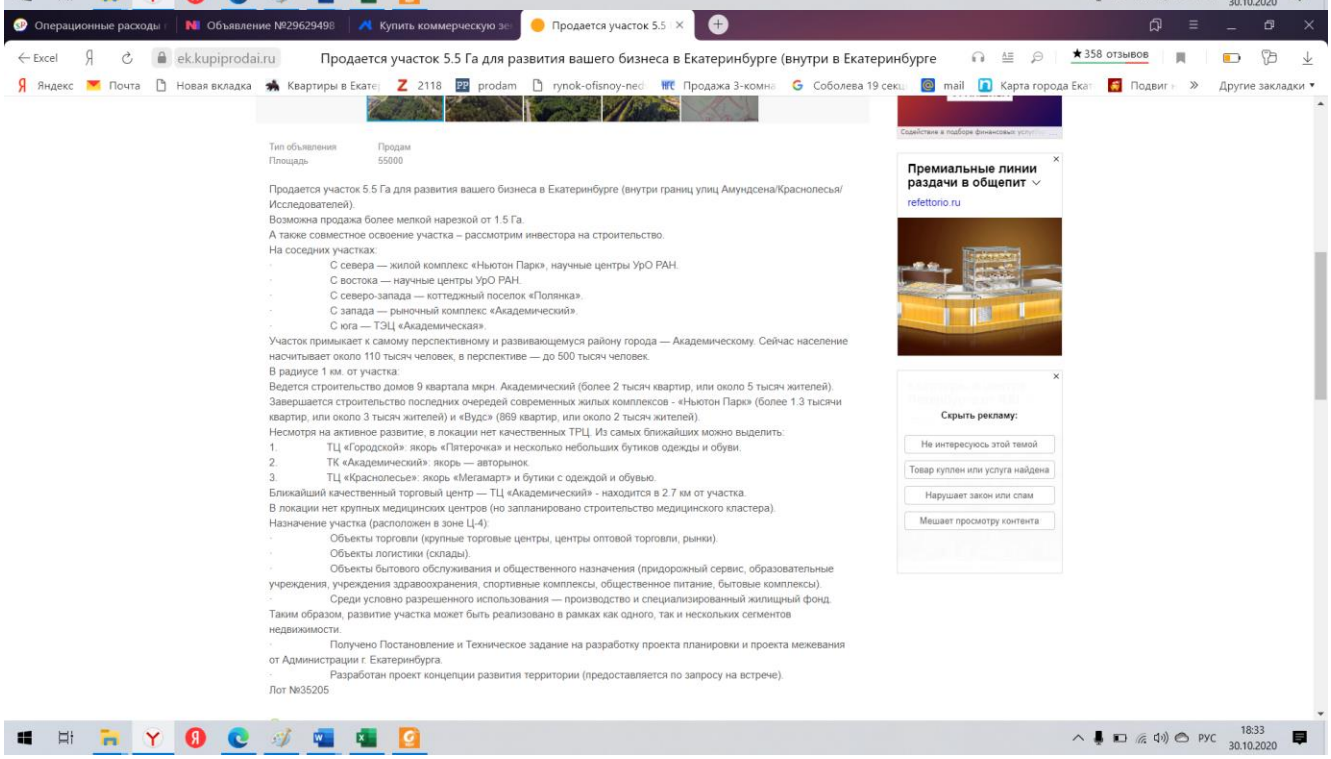
Сопоставимый аналог №2



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

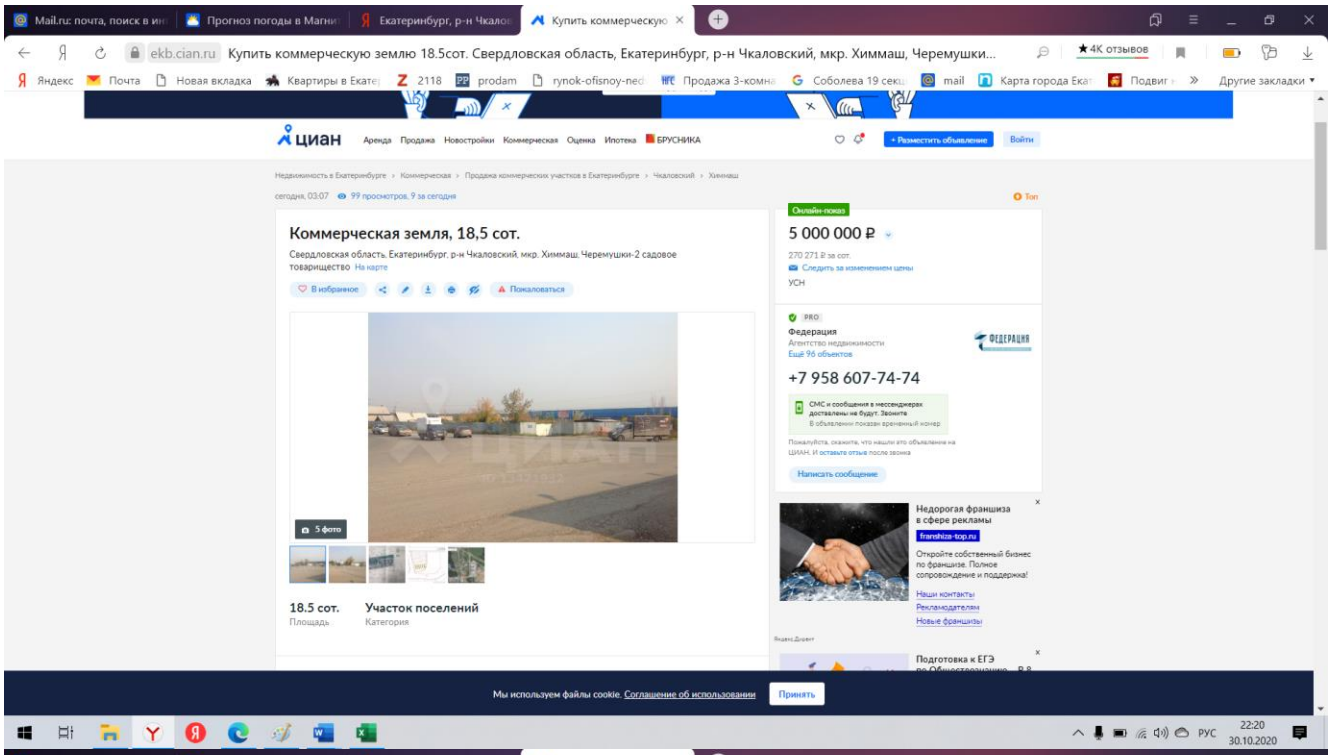
Сопоставимый аналог №3

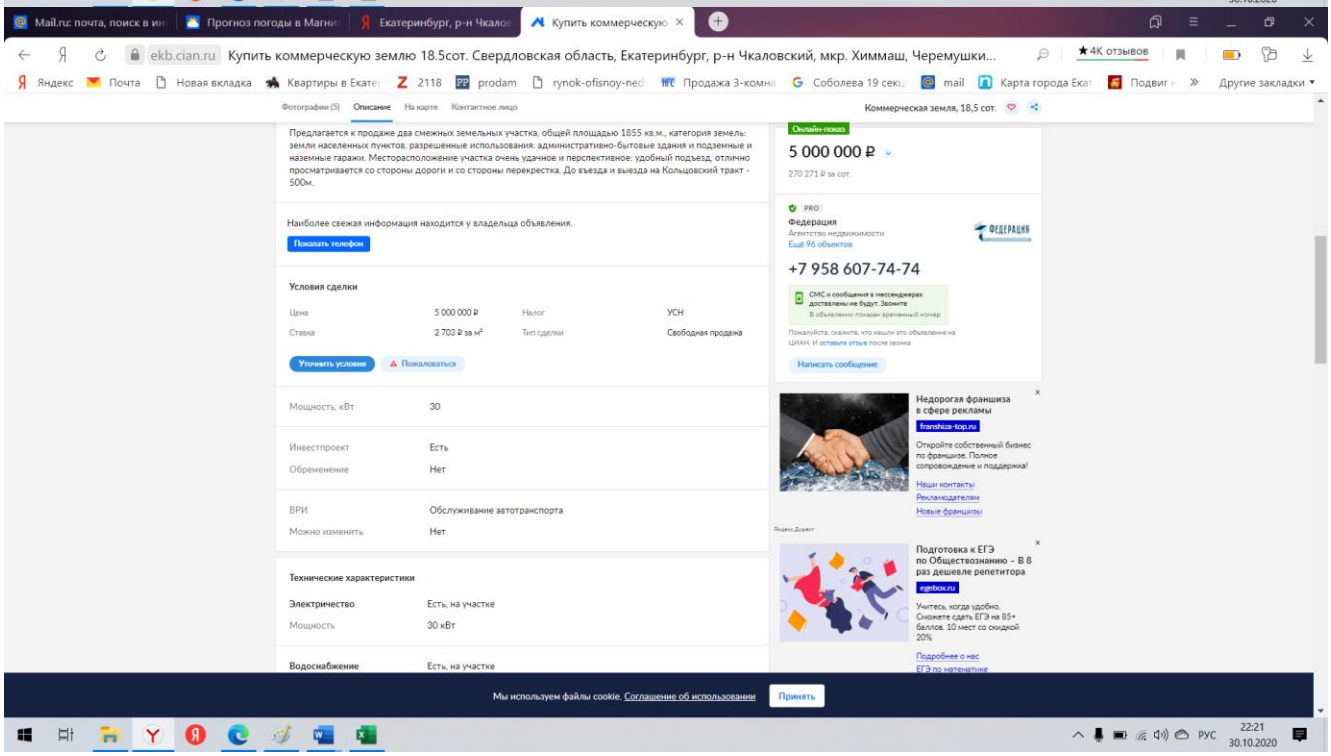




https://ek.kupiprodai.ru/realty/ekaterinburg_zemlya_prodaetsya_uchastok_55_ga_dlya_razvitiya_vashego_biznesa_v_ekaterinburgevnutri_4550069

Сопоставимый аналог №4

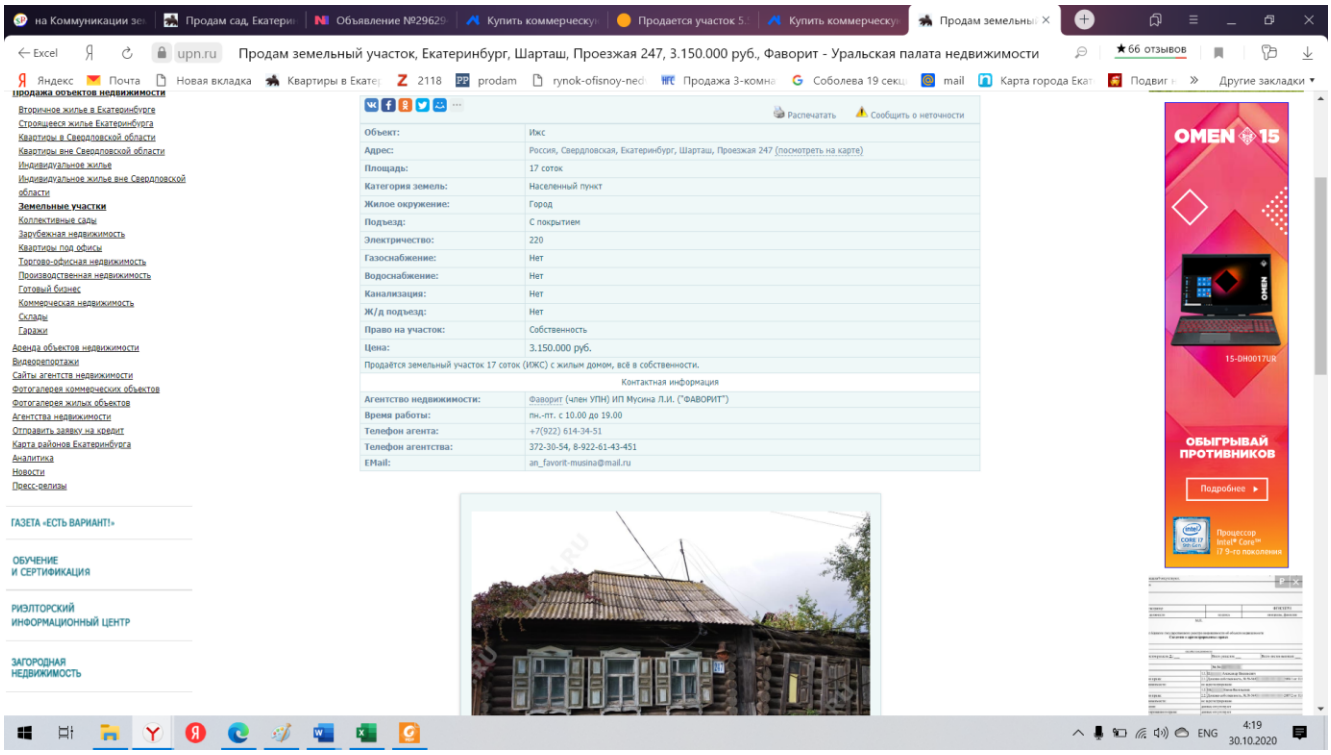




https://ekb.cian.ru/sale/commercial/240301350/

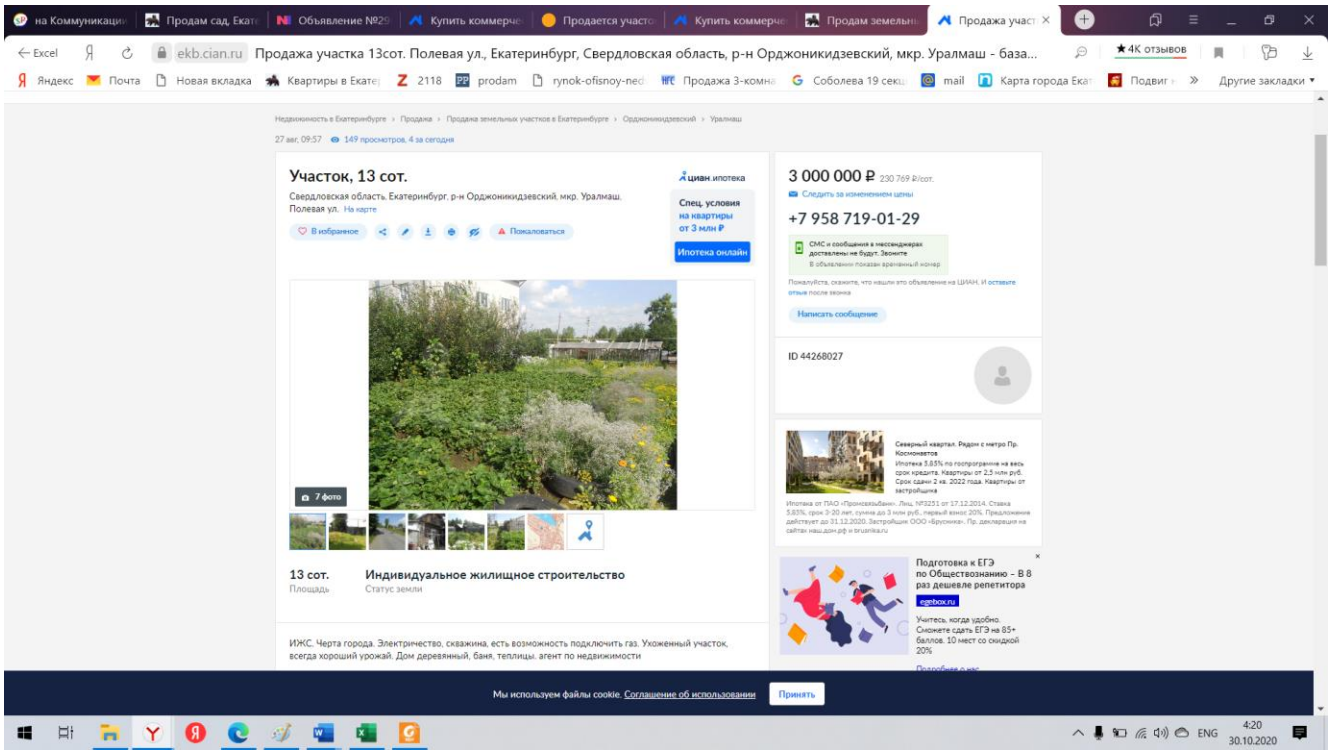
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для расчета земельного участка (4 ценовой пояс - 2 ценовой пояс)

Сопоставимый аналог №1



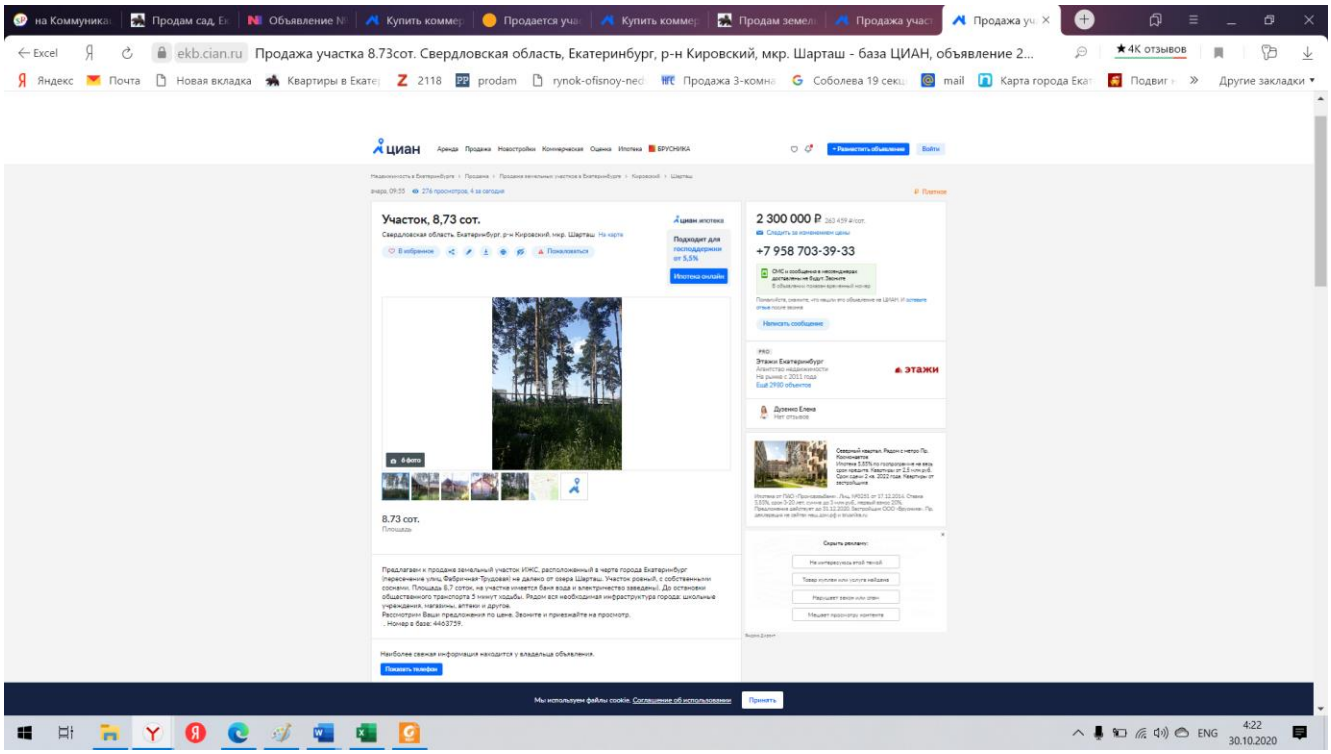
https://upn.ru/realty_land_sale_info/21409275-2268.htm

Сопоставимый аналог №2



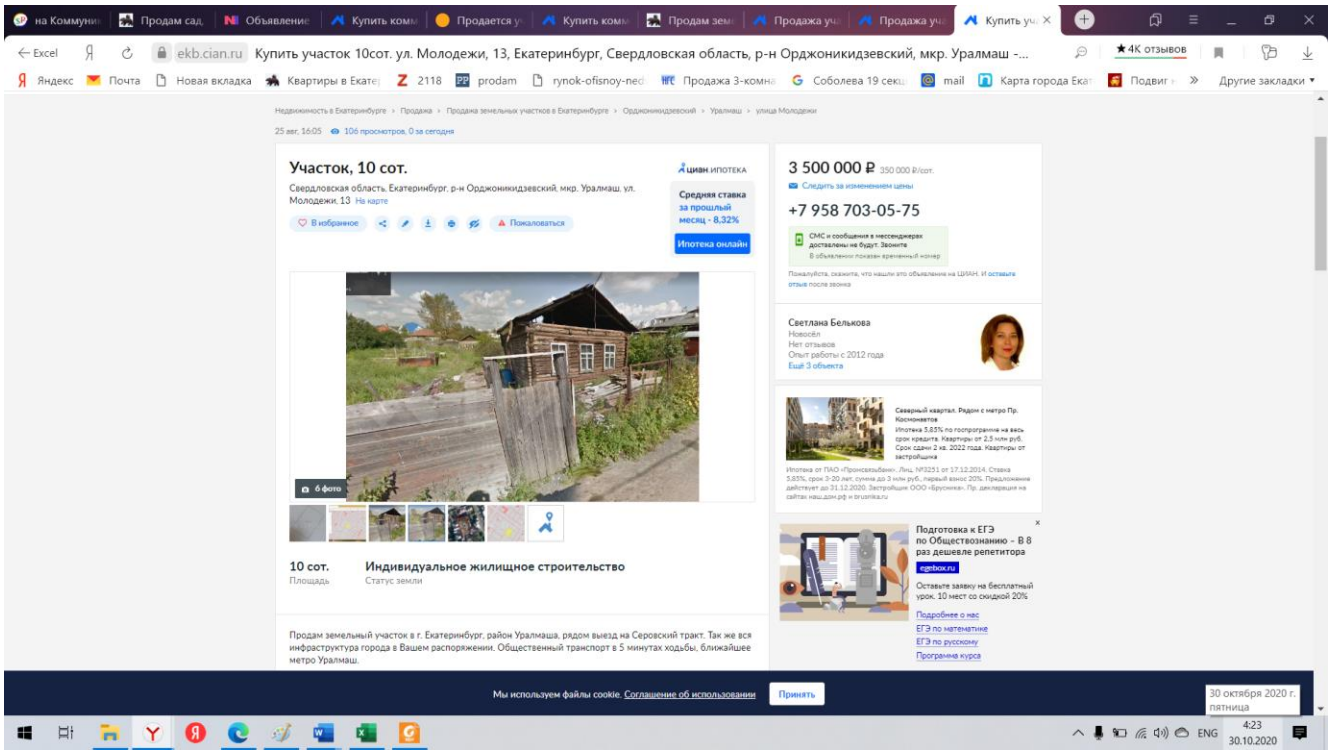
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/233501782/

Сопоставимый аналог №3



https://ekb.cian.ru/sale/suburban/240349363/

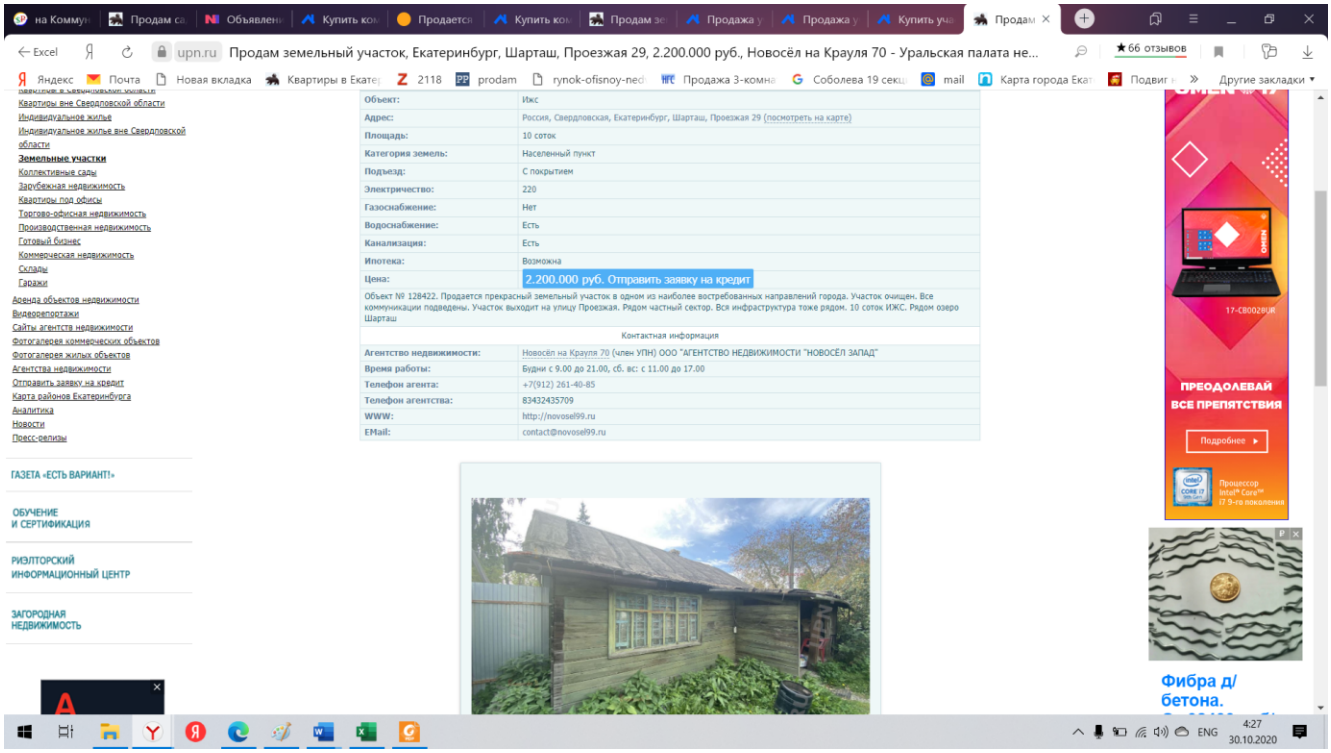
Сопоставимый аналог №4



https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209956458/

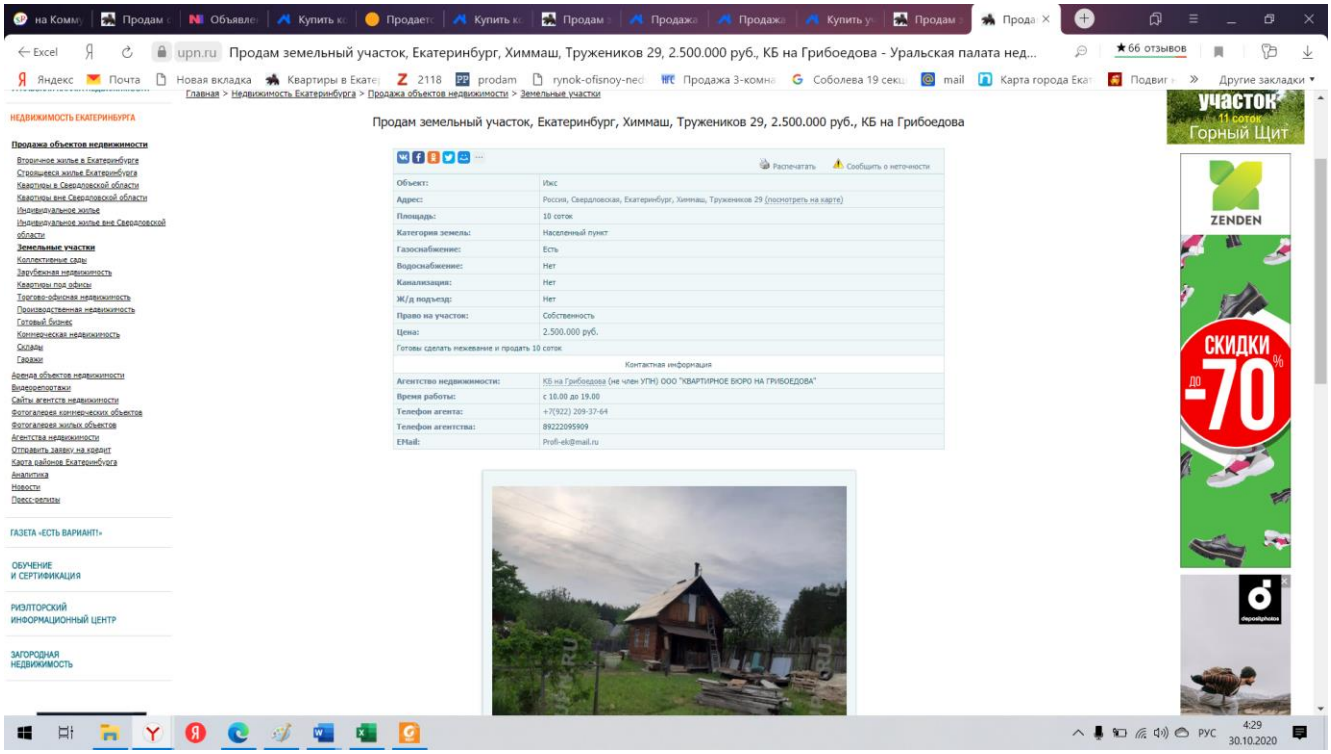
Скриншоты объектов-аналогов для поправки на местоположение для расчета земельного участка (4 ценовой пояс - 3 ценовой пояс)

Сопоставимый аналог №1



https://upn.ru/realty_land_sale_info/128422-2855.htm

Сопоставимый аналог №2



https://upn.ru/realty_land_sale_info/30057592-1386.htm

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«03» 08 2006 г. Заказ № 1473364

Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №
Инвентарный № 15273-0

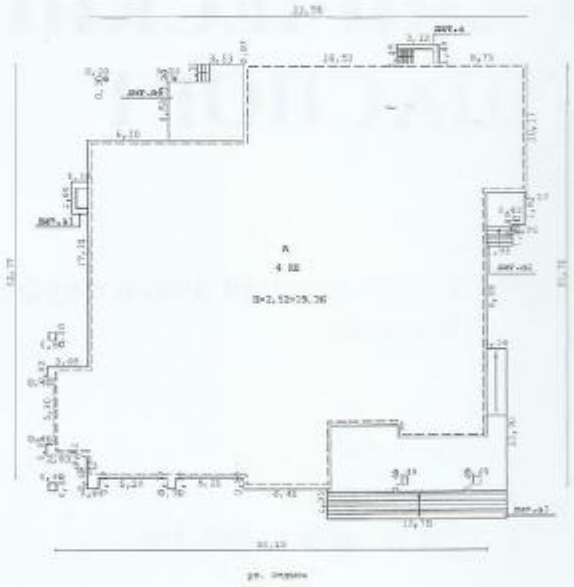
1473364

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 общей 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	22[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	3[illegible]
А	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(874,50)	3,29	2[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	2[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:			14[illegible]
		Объем отапливаемый:			12[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					
	Механические устройства сцены							
9	Звукотехнические и слаботочные устройства							
	Кинопроекционные устройства							

12	Прочие работы						0
	Крыльца	Бетонные- облицованы гранитной плиткой	хорошее				
	Навесы	Облицит 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 конструк. 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: $\frac{\text{Процент износа (гр.9)}\times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}}$ = 0% на "5" февраля 2009 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А-Подвал** 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 поправкой	Износ (%)	Примечание %
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	х		х	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр.9)х100}}{\text{Удельный вес (гр.7)}}$ = 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	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элемента с поправкой	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 | 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 (%)	Приведен. %
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) Объём (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

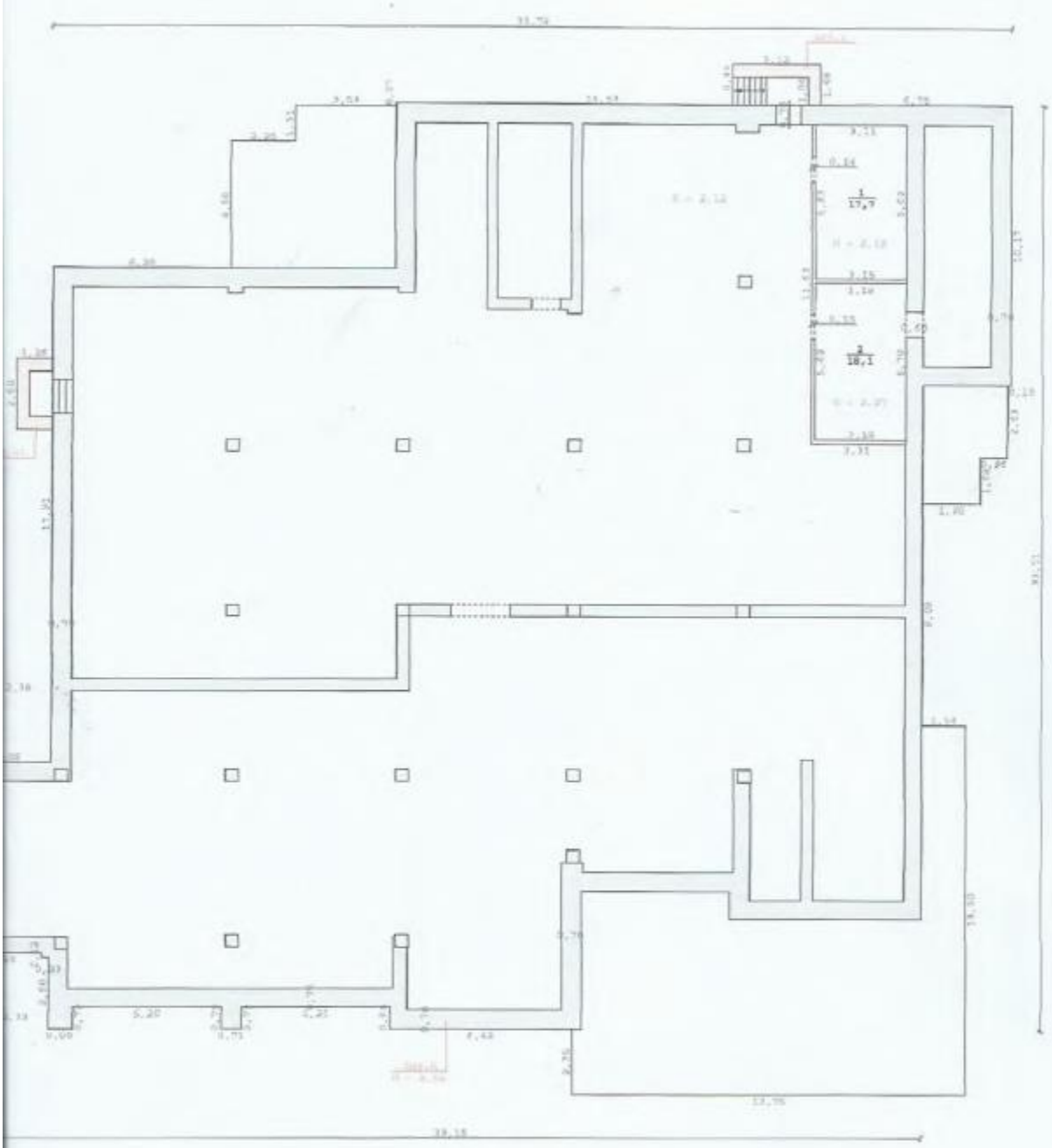
XIV. Общая стоимость (руб.)

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

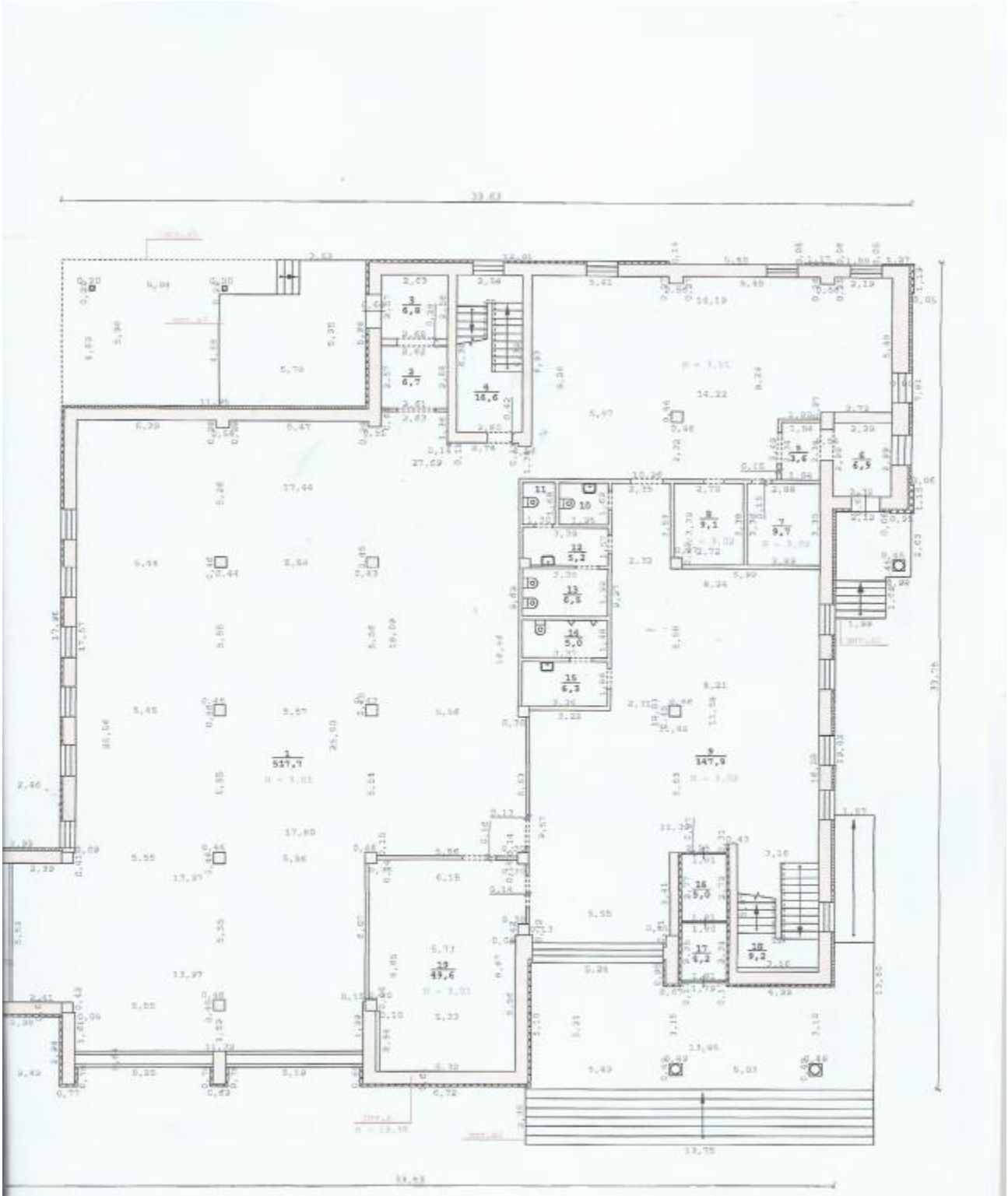
"5" февраля 2009 г. Исполнил Видягина Т.В. ( )
" "_____200_ г. Проверил ( )

XV. Отметка о последующих обследованиях

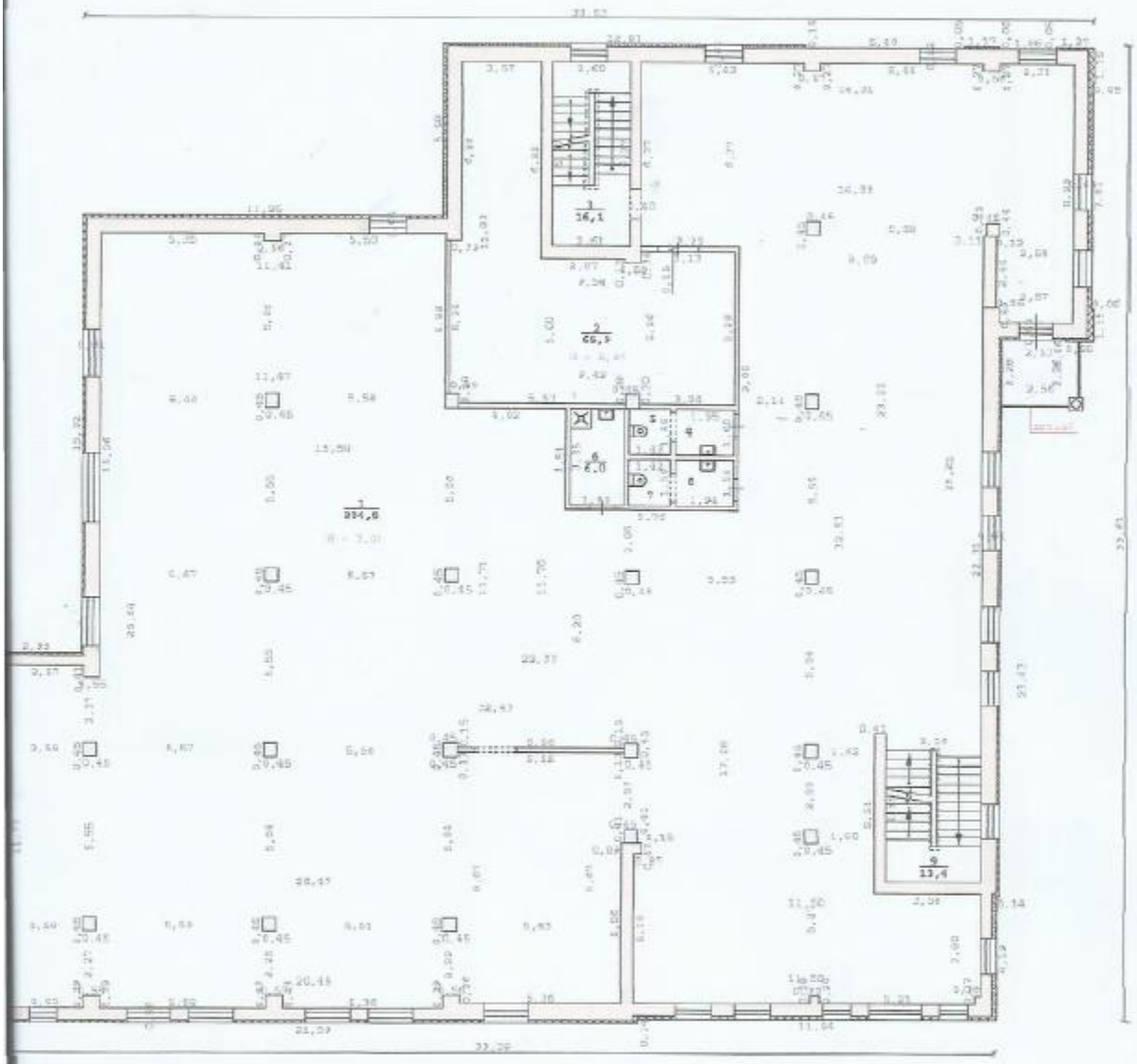
Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			



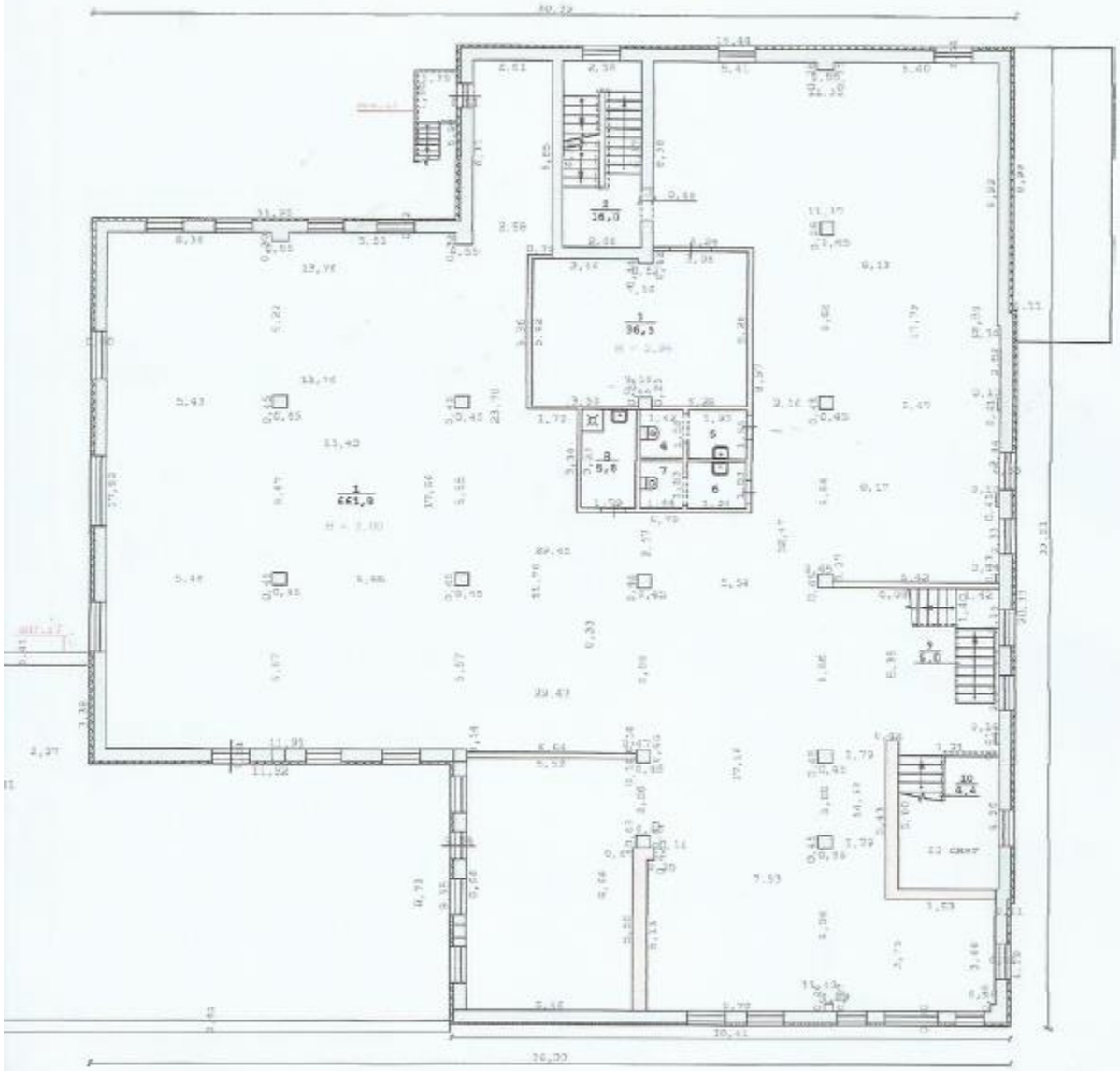
МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №1 / Листов 6	План подвала здания литер "А" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Видягина Т.В.	
	Контролёр		



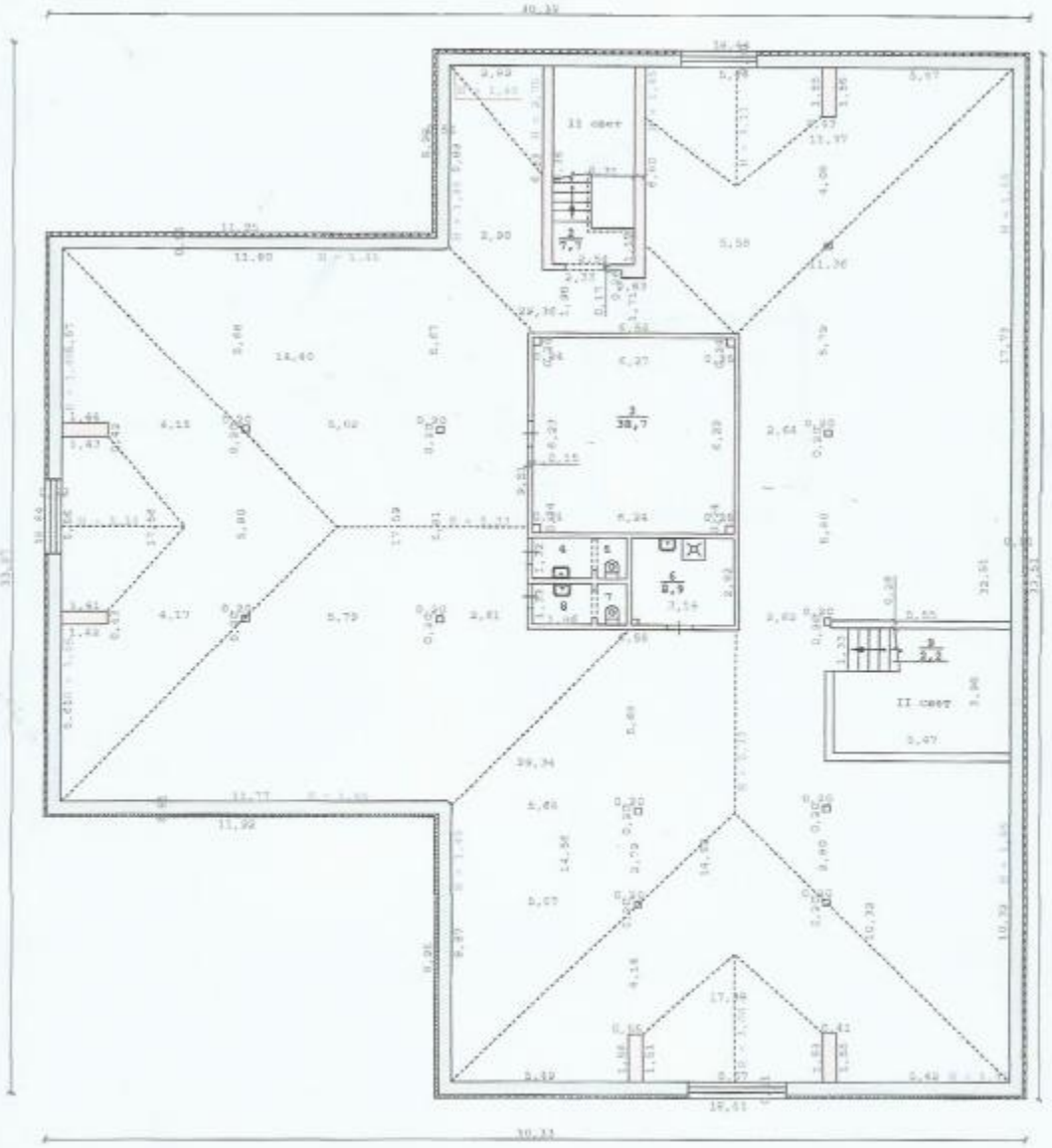
МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №2 Листов 6	План 1 этажа здания литер "Д" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Видягина Т.В.	
	Контролёр		



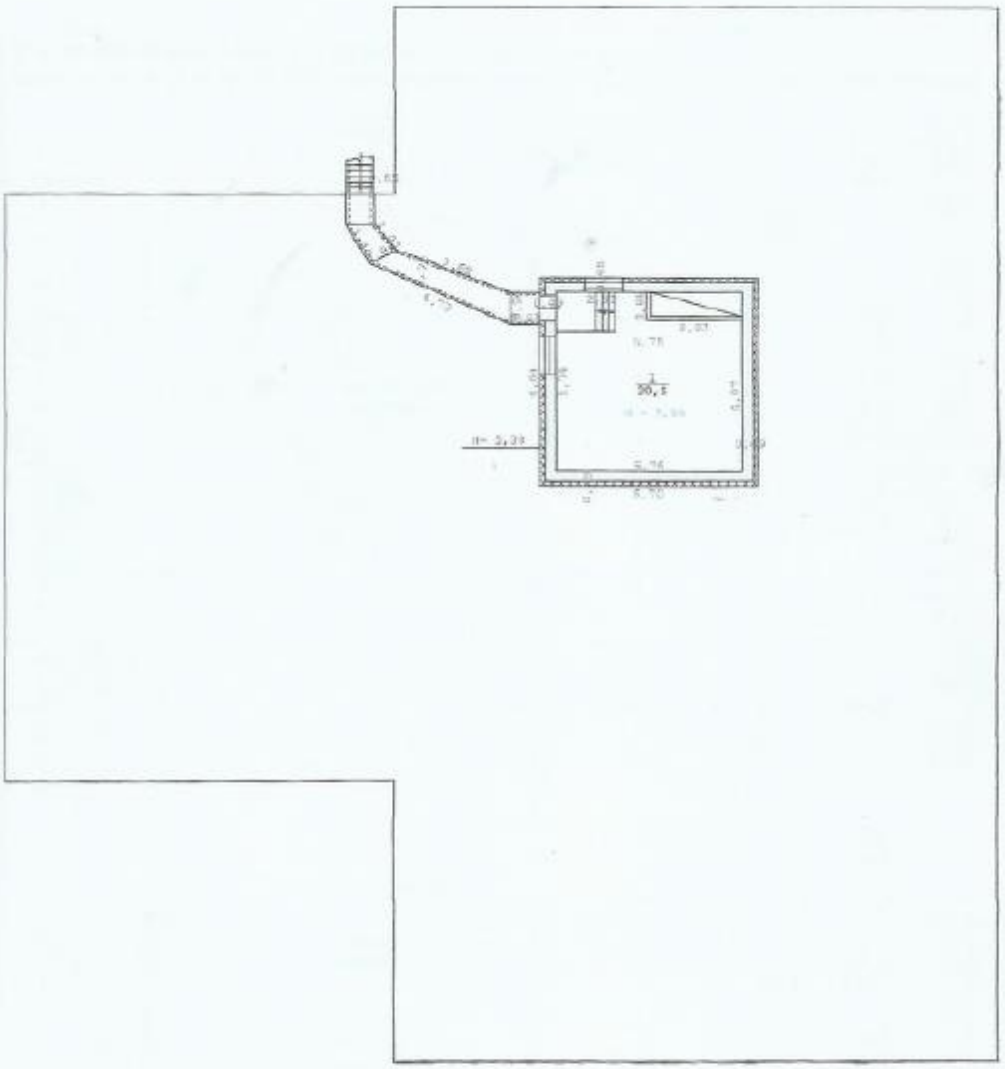
МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №3	План 2 этажа здания литер "Д" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Бидягина Т.Д.	
	Контролёр		



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



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №5 / Листов 6	План мансардного 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	Видятина Т.В.	
	Контролёр		



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №6	План кровли здания литер "Д" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	
20.09.1985	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				Высота	Переоборудовано
						Общественное питание		Развлекательный центр			
					(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	Вестибюль	147,9				147,9	3,02	
05.02.2009	А	1	10	Сан.узел	3,3		3,3				
05.02.2009	А	1	11	Туалет	2,2				2,2		
05.02.2009	А	1	12	Умывальная	5,2				5,2		
05.02.2009	А	1	13	Туалет	6,5				6,5		
05.02.2009	А	1	14	Туалет	5,0				5,0		
05.02.2009	А	1	15	Умывальная	6,3				6,3		
05.02.2009	А	1	16	Тамбур	5,0				5,0		
05.02.2009	А	1	17	Тамбур	4,2				4,2		
05.02.2009	А	1	18	Лестничная клетка	9,2				9,2		
05.02.2009	А	1	19	Буфет	49,6	49,6				3,01	
Итого по этажу: 1					**821,5**	**49,6**	**3,3**	**517,7**	**250,9**		
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	Назначение частей помещения	Общая площадь	в т.ч. площадь				Высота	Перооборудовано
						Общественное питание		Развлекательный центр			
					(кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (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	Умывальная	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**	**49,6**	**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 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356079546			
Кадастровый номер:		**66:41:0711073:48**	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0711073
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 15273, Условный номер: 66-66-01/888/2009-085
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Отдыха, д 4-а
Площадь, м²:	3271.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, 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.:	178605622.7

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 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356079546			
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 "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7809025918

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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356079546			
Кадастровый номер:		**66:41:0711073:48**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66-66/001-66/001/318/2016-62/2 от 14.06.2016
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:		66-66/001-66/001/318/2016-64/1
	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 "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 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 №0519-75409089-5 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 №0519-75409089-1 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 №0519-75409089-8 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 №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.; 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.; 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 №0519-75409089-9 от 13.03.2009 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, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС 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 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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:	3203 +/- 20кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15595000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:82551, 66:41:0000000:82552, 66:41:0000000:82553, 66:41:0711073:48
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 № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7809025918

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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
	3.1.1. дата государственной регистрации:		29.07.2019
	3.1.1. номер государственной регистрации:		66:41:0711072:18-66/001/2019-12
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 19.07.2011 по 04.03.2021
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.; 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 №0519-75409089-5 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 №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 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 №0519-75409089-3 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 №0519-75409089-7 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 №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-10 от 06.04.2017 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, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
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

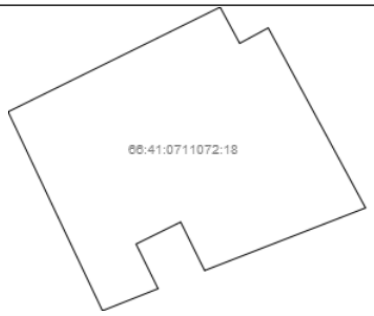
М.П.

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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК - 66, зона 1
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	394441.14	1538948.91	данные отсутствуют	0.3
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	0.3
3	394385.06	1538934.21	данные отсутствуют	0.3
4	394396.27	1538928.67	данные отсутствуют	0.3
5	394391.18	1538918.36	данные отсутствуют	0.3
6	394380.87	1538923.45	данные отсутствуют	0.3
7	394375.77	1538910.59	данные отсутствуют	0.3
8	394398.47	1538899.81	Временный межевой знак	0.1
9	394421.75	1538888.78	Временный межевой знак	0.1
10	394445.94	1538937.79	данные отсутствуют	0.3
11	394437.57	1538942.32	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

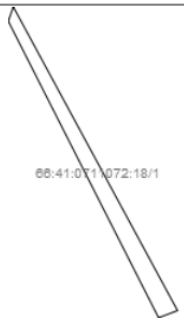
М.П.

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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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

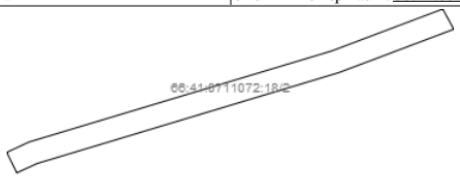
М.П.

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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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

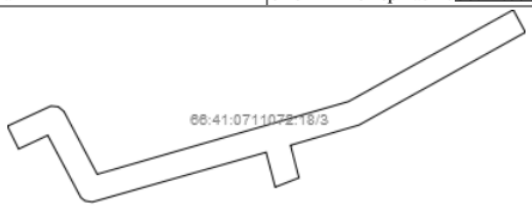
М.П.

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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
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: ___
24.10.2020 № 99/2020/356083062			
Кадастровый номер:		**66:41:0711072:18**	

Учетный номер части	Площадь (м^2)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.1942, Свидетельство о государственной регистрации права № 639716 от 06.05.2009
2	80	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.924, 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. 03» 2019 года № В-180

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

2. ПЛАТА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

3.2. Покупатель обязуется:

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, Покупатели выплачивают Продавцу пени в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. 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, 141

_____ (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)
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.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)

4

Приложение № 2
к договору купли-продажи
земельного участка

АКТ
приема-передачи земельного участка

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

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (далее – ООО УК «РФЦ – Капитал» Д.У. 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 «08» 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 202 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

495 775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru