

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 169/Д(У)-001-0404

от 30.04.2021 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	7
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	13
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	14
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
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	14
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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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	26
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА	29
7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	29
7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2021 ГОДА	36
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	37
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 ИТОГИ 2020 Г., МАРТ-АПРЕЛЬ 2021 Г.	41
7.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	44
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	45
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	55
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)	56
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)	57
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	58
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	59
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
9.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	60
9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	87
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	108

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	121

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 169 от 07 апреля 2021 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:

- 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 отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 30 апреля 2021 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 30 апреля 2021 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	53 604 284
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 299 284
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	13 305 000
Итого		53 604 284

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



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 169 от 07 апреля 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 169/Д(У)-001-0404 от 30.04.2021 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 169 от 07 апреля 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г.:

- 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 № 169 от 07 апреля 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г.
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	30.04.2021 г.
Дата составления отчета об оценке	30.04.2021 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 169/Д(У)-001-0404 от 30.04.2021 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	Не применялся
Сравнительный подход	62 784 142
Доходный подход	60 544 140

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 апреля 2021 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	53 604 284
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 299 284
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	13 305 000
Итого		53 604 284

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 № 169 от 07 апреля 2021 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:

- 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 стоимость¹ (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;

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).

- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

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 реперофиллирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного реперофиллирования.

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
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387676784 от 15.04.2021 г., Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2021/387678631 от 15.04.2021 г., Технический паспорт, инвентарный номер 15273-0 от 05.02.2019 г.
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 апреля 2021 г.
Срок проведения оценки	07.04.2021 – 30.04.2021

Положение	Значение
Требования к содержанию отчета об оценке	<p>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)».</p> <p>Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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.

Положение	Значение
Ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, относятся к профессиональному мнению Оценщика, 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 Оценщика 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. Оценка ведется из предположения, что на объект оценки оформлено право собственности. Согласно информации Заказчика, документы находятся на оформлении. 13. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке

Положение	Значение
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • 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 № 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 № 37/20/134/936 от 24.12.2020 г., страховщик ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Щербатюк Яна Викторовна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д 9
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	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021 года. В соответствии с Постановлением №109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04. 2020 г.№ 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 12.08.2021 г.

Реквизит	Значение
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.
Телефон	+7 (495) 775-2818 доб. 116
Адрес электронной почты	yana@dpo.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Источник информации: Данные Оценщика

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты 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.

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 имеющемуся 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 справедливой 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 в 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, подписывающему 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;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020;
- 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 № 99/2021/387676784	Копия документа от 15.04.2021 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2021/387678631	Копия документа от 15.04.2021 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.

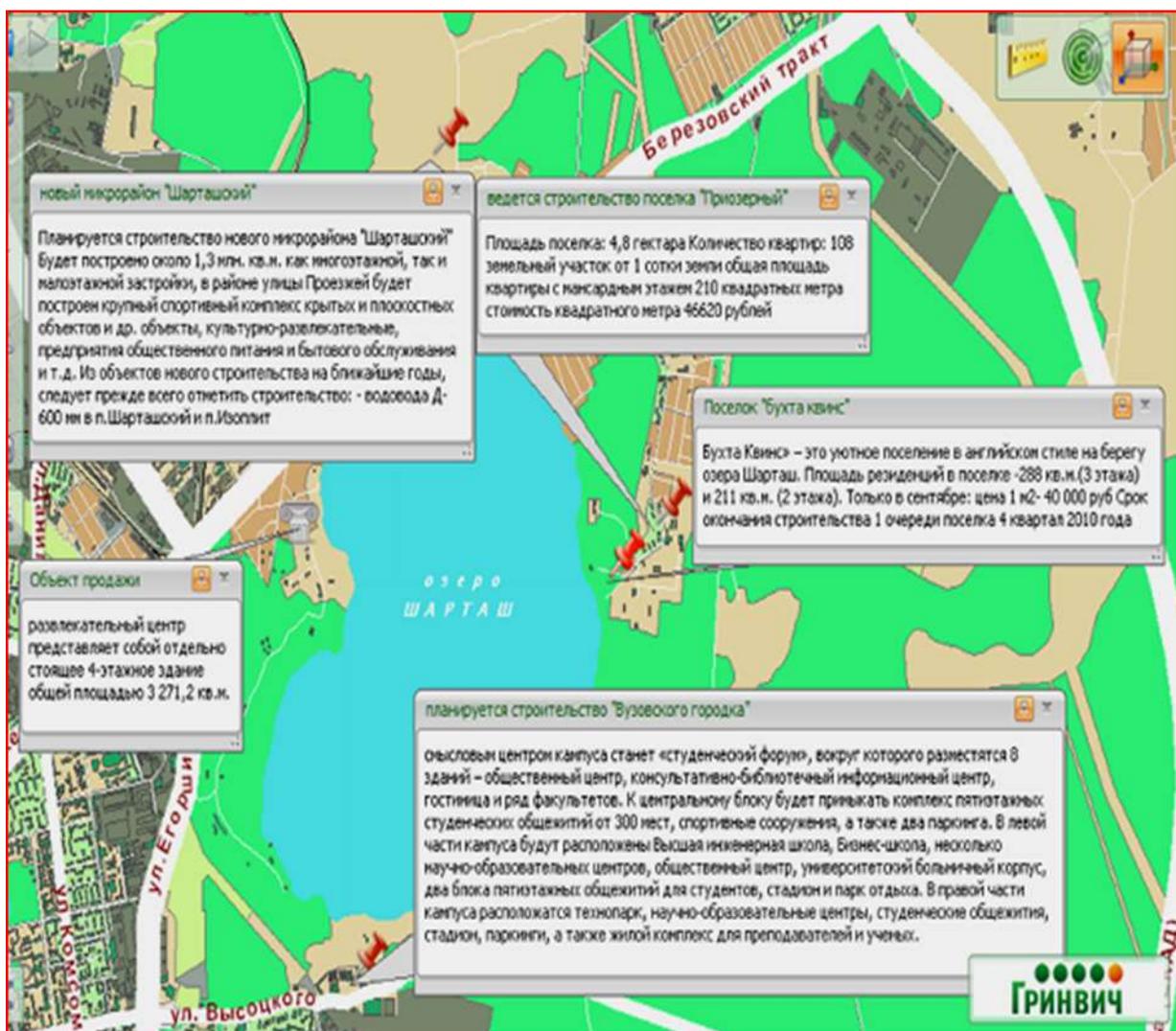
Таблица 10. Количественные характеристики Объекта оценки

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 %	(2021-2009)/ 125 = 9,6%
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

²Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

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.

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.

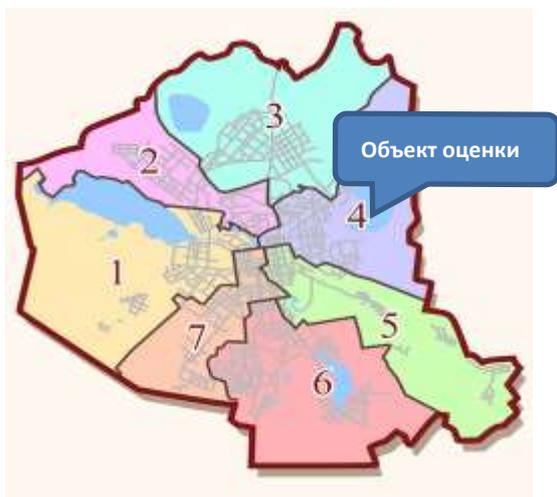


Рисунок 1. Границы района

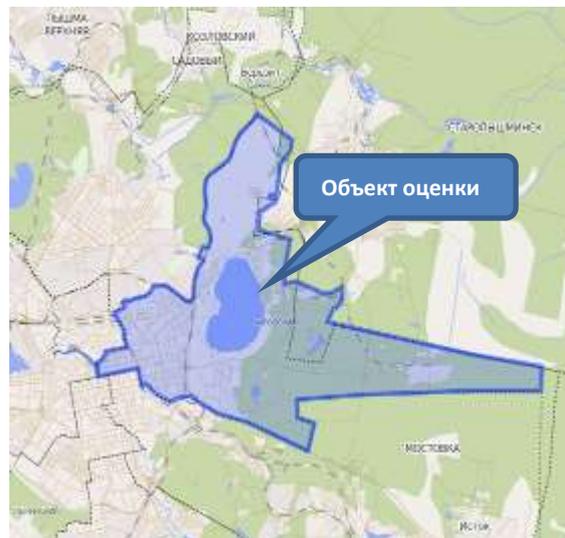


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

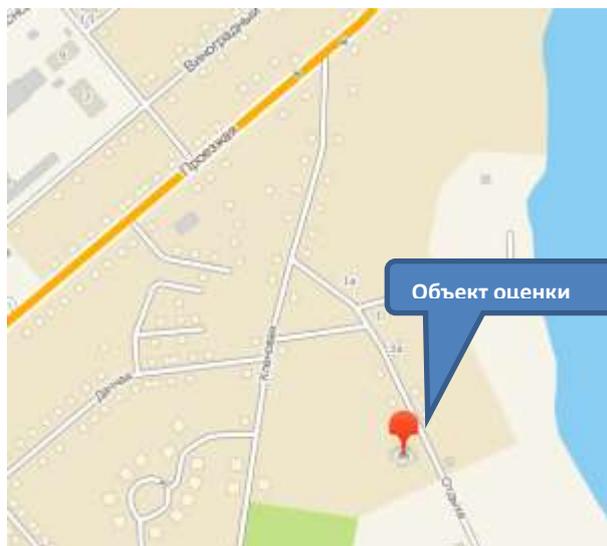


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района



Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района³

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.

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.

³ Источник информации <http://www.karta-ekaterinburga.ru/district/kirovskiy-raion.html>

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 остановке 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 ⁴

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

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 12. Описание земельного участка⁵

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

⁴<http://nesiditsa.ru/city/ekaterinburg>

⁵ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2021/387678631 от 15.04.2021 г.

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

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

Таблица 14. Идентификация объекта недвижимости⁶

<i>Адрес (идентификация объекта)</i>	
Страна	Россия
Город	Екатеринбург
Район	Кировский
Улица	Отдыха
Номер дома	4-а
<i>Функциональное назначение</i>	
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, ⁷ %	(2021-2009) / 125 = 9,6%
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 многослойные плиты t=22см
Инженерное оборудование здания	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Юридический статус	
Право на Объект оценки	Собственность
<i>Характеристика местоположения</i>	
Расстояние от ближайшей остановки	10-15 м. п.
<i>Характеристика расположения</i>	
Удобство подъездных путей	5
<i>Описание внутренней отделки помещений</i>	

⁶ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387676784 от 15.04.2021 г.

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

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

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

Адрес (идентификация объекта)

Отсутствуют перегородки, настенное, напольное покрытие.

Выводы:	В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке
---------	--

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 №99/2021/387676784 от 15.04.2021 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 № 99/2021/387678631 от 15.04.2021 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 земельный участок	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»)	
	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	<p>Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)</p> <p><u>Учетный номер 1 (площадь 3 кв. м):</u> 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, Свидетельство о государственной регистрации права № 639716 от 06.05.2009, срок действия: 01.04.2016</p> <p><u>Учетный номер 2 (площадь 80 кв. м):</u> 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, срок действия: 07.06.2017</p> <p><u>Учетный номер 3 (площадь 97 кв. м):</u> Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009, срок действия: 26.12.2017.</p> <p><u>Учетный номер 4 (площадь 204 кв. м):</u> Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении границ зон затопления, подтопления</p>	

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
			территории МО г. Екатеринбург Свердловской области, прилегающих к рекам р. Чусовая, р. Шиловка, р. Уктус, р. Северка, р. Тёплая, р. Решетка, р. Патрушиха, р. Пышма, р. Исток, р. Мостовка, р. Арамилка, р. Балтым, р. Исеть, прудам № 3, Парковый, Спартак, Городской, Елизаветинский, Нижне-Исетский, Верхне-Исетский, Горнощитский, озерам Чусовское, Шарташ и Мало-Истокскому водохранилищу № 175 от 19.11.2019, срок действия: 08.10.2020

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 охранный зоне ЛЭП.

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

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

⁸Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 160(с изм. и дополнениями от 5 июня, 26 августа 2013 г., 17 мая 2016 г., 21 декабря 2018 г.)

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;
- з) рыть погребов, 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.

Границы зон затопления, подтопления территории МО г. Екатеринбург Свердловской области

На основании приказа об установлении границ зон затопления, подтопления территории МО г. Екатеринбург Свердловской области, прилегающих к рекам р. Чусовая, р. Шиловка, р. Уктус, р. Северка, р. Тёплая, р. Решетка, р. Патрушиха, р. Пышма, р. Исток, р. Мостовка, р. Арамилка, р. Балтым, р. Исеть, прудам № 3, Парковый, Спартак, Городской, Елизаветинский, Нижне-Исетский, Верхне-Исетский, Горнощитский, озерам Чусовское, Шарташ и Мало-Истокскому водохранилищу № 175 от 19.11.2019 г. установлены зоны с особыми условиями для соблюдения водного законодательства по предотвращению негативного воздействия вод.

Особые условия:

- 1) зоны затопления и подтопления определяются с учетом фактического расположения объектов и объектов, планируемых утвержденными документами территориального планирования муниципального образования;
- 2) при определении зон затопления и подтопления учитывать:
 - а) расчетные параметры границ затопления пойм рек, определенные на основе инженерно-гидрологических расчетов;
 - б) параметры границ подтопления, определенные на основе инженерно- гидрогеологических изысканий;
- 3) картографический материал, представляемый Заказчику, должен быть предназначен для открытого пользования.

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, ЛЭП и границы зон затопления, подтопления территории МО г. Екатеринбург Свердловской области, 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

7.1.1. 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 показатели⁹

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	Янв.- дек. 2020	Янв. –мар. 2020	Янв. –мар. 2021	Мар. 2020	Мар. 2021
Рост потребительских цен, %	4,9	1,3	2,1	0,6	0,7
Рост цен производителей, %	3,6	-0,8 ²	7,1 ²	-1,3 ²	3,5 ²
Рост денежной базы, %	25,9	5,1	-0,7	6,7	0,0
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-12,2	-12,9	0,5	-11,8	0,2
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-14,4	-11,2	1,0	-11,1	1,6

Показатель	Янв.- дек. 2020	Янв. –мар. 2020	Янв. –мар. 2021	Мар. 2020	Мар. 2021
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,1	2,3 ²	-2,5 ²	2,9 ²	-2,8 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,7	48,2	59,8	29,2	63,6
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	71,9	66,1	74,3	73,2	74,4

Показатель	Янв.-фев. 2021 в % к янв.-фев.2020	Фев. 2021 в % к фев. 2020	Фев. 2021 в % к янв. 2021
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	98,2	97,7	100,8
Индекс промышленного производства	97,2	96,3	98,6

Основные показатели федерального бюджета, млрд/ руб.	2020	Закон о бюджете 2021	Янв. – мар. 2021 ⁴	Мар. 2021 ⁴
Доходы	18 722	18 765	5 299	2 544
в т.ч. нефтегазовые доходы	5 235	5 987	1 618	583
Расходы	22 824	21 520	5 094	1 802
в т.ч. обслуживание долга	784	1 204	239	99
Профицит (+)/ дефицит (-)	-4 102	-2 755	205	741
Первичный профицит (+)/дефицит (-)	-3 318	-1 551	444	840
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-9 337	-8 742	-1 413	159

¹ Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России

² Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года

³ В узком определении

⁴ Оценка

Экономика в апреле 2021 год¹⁰

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г¹¹ в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв.21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв.20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в

⁹ Источник информации: <http://www.eeg.ru/>

¹⁰ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

¹¹ Оценка за февраль была скорректирована на 0,3 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв.21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв.21).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале¹² и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв.21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв.20).

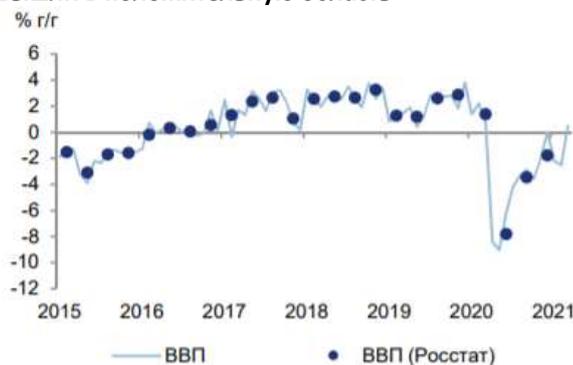
Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв.21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв.21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв.21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв.21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв.21: -6,0% г/г).

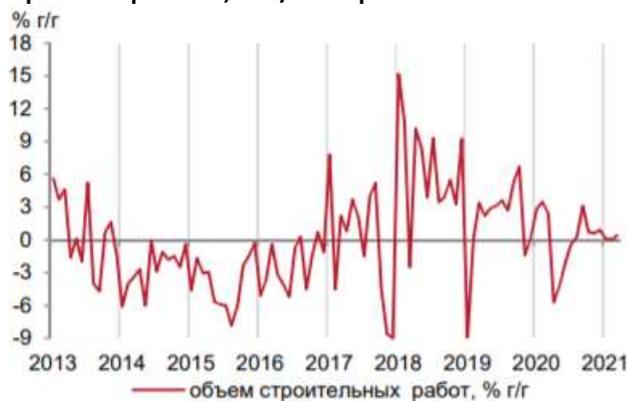
Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рисунок 5. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

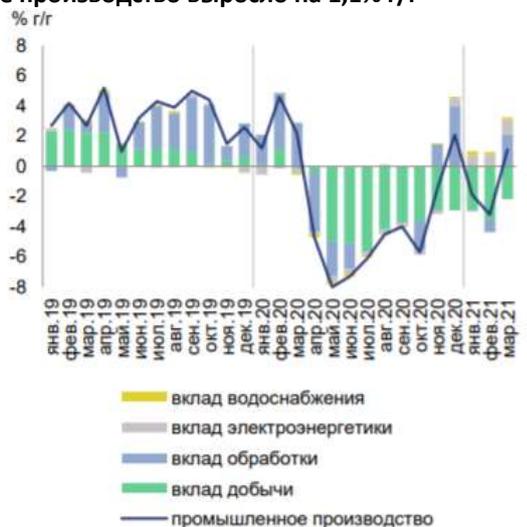
¹²Оценка за февраль пересмотрена на 0,2 п.п. в сторону повышения.

Динамика промышленного производства, апрель 2021 г.¹³

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.¹⁴; в 1кв.21 – снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв.21 – 0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1кв.21 выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

Показатели машиностроительного комплекса в марте 2021 г. выросли на 28,9% г/г, что, в основном, связано с завершением ряда долгосрочных контрактов, а по итогам 1кв.21 выпуск машиностроительных производств увеличился на 13,9% г/г. В химическом комплексе рост производства в марте составил 8,4% г/г (12,2% г/г в 1кв.21), в том числе, производство химических веществ увеличилось на 5,4% г/г (6,7% г/г в 1кв.21), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 11,5% г/г (10,3% г/г в 1кв.21), фармацевтическое производство – на 18,8% г/г (40,7% г/г в 1кв.21). Кроме того, положительные темпы роста показали отрасли легкой промышленности (12,2% г/г в марте, 8,8% г/г в 1кв.21) и пищевой промышленности (2,5% г/г в марте, 0,8% г/г в 1кв.21). При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки (-3,7% г/г в марте, -7,0% г/г в 1кв.21) и металлургическом комплексе (-3,5% г/г в марте, -4,1% г/г в 1кв.21). Влияние на годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в марте текущего года также оказали ограничительные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, введенные в конце марта 2020 года¹⁵.

В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации – спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1кв.21 снижением на -7,3% г/г. На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем поддержку выпуску оказали добыча угля (11,3% г/г в марте, 9,5% г/г в 1кв.21) и прочих полезных ископаемых (2,3% г/г в марте, 2,5% г/г в 1кв.21). Также в марте в положительную область вышли темпы роста добычи металлических руд (1,5% г/г в марте, -0,6% г/г в 1кв.21).

Рисунок 7. В марте на промышленное производство выросло на 1,1% г/г

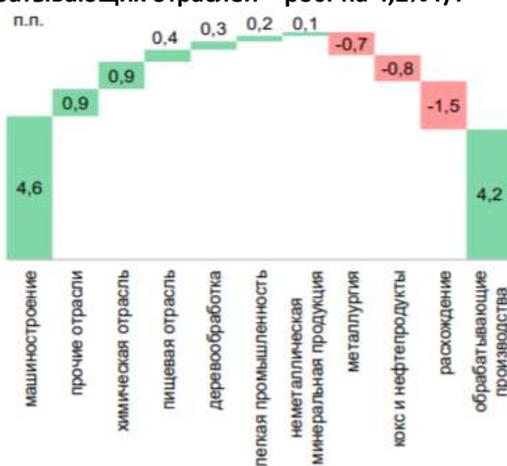
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹³Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/55e1ccb806fe03e358f4e5e7b636c613/20210415.pdf>

¹⁴ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за февраль 2021 года.

¹⁵ В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 г. № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» дни с 30 марта по 3 апреля 2020 г. – нерабочие.

Рисунок 8. За счет динамики обрабатывающих отраслей – рост на 4,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 18. Показатели промышленного производства¹⁶

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	фев.21	март.21	апр.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	11,4*	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8*	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,5*	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	13,1*	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,7	3,1	-4,5*	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающее производство	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,5*	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-0,8	0,9	-2,2*	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	8,8	8,5	9,9*	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	7,0	15,0	-2,1*	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,8	12,2	5,8*	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	15,4	13,2	16,2*	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	9,2	14,8	3,8*	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-5,0	2,8	-8,5*	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
леснообрабатывающий комплекс	3,3	5,8	1,7*	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	4,8	8,3	-0,2*	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	4,2	5,5	3,4*	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-3,6	0,3	1,1*	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4*	-8,1	-3,0	-7,5	-8,2	-3,7	5,8	1,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	фев.21	март.21	апр.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	12,2	8,4	8,8*	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	6,7	5,4	5,3*	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	40,7	18,8	28,1*	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,3	11,5	6,5*	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-5,2*	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,1	-3,5	-4,9*	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,0	-1,9	-3,2*	-2,9	-2,6	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-7,3	-8,5	-10,1*	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	13,9	28,9	1,1*	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	10,3	18,1	-7,0*	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	7,4	14,5	3,1*	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	8,0	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	7,2	13,6	9,5*	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,4	27,1	10,8*	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	20,7	50,4	-2,7*	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	9,5	18,1	4,2*	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	22,8	31,1	12,8*	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	16,3	21,1	20,4*	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	14,8	-0,3*	-6,7	2,7	8,8	2,2	-12,5	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 20 апреля.

¹⁶ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/55e1ccb806fe03e358f4e5e7b636c613/20210415.pdf>

Рынок труда¹⁷

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA¹⁸ после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Рисунок 9. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 19. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
	Экономическая активность									
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

¹⁷ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

¹⁸ Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.

Таблица 20. Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция¹⁹

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA²⁰ (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук). Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясopодуKтов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

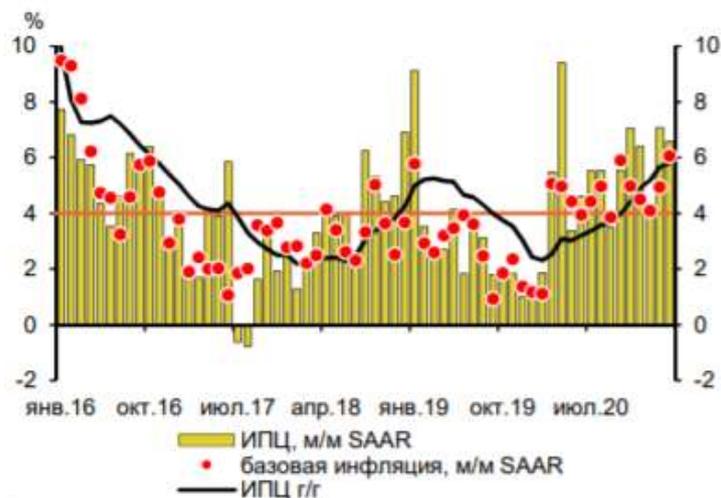
Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%. Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале.

¹⁹ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>²⁰ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

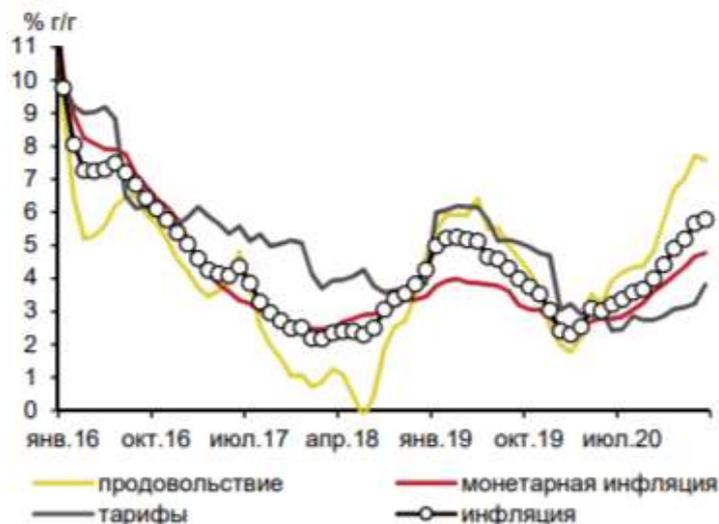
Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь. По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в месячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Рисунок 10. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 11. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 21. Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2021 ГОДА²¹

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – феврале 2021 года составил 94% к уровню января – февраля 2020 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – феврале 2021 года к уровню января – февраля 2021 года составили:

обрабатывающие производства – 90,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 106,5%,

добыча полезных ископаемых – 95,9%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 2,1 раза к уровню января – февраля 2020 года, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – в 2 раза, прочих готовых изделий – в 1,8 раза, текстильных изделий – на 28,1%, химических веществ и химических продуктов – на 26,1%, напитков – на 22,8%, в организациях, осуществляющих деятельность по ремонту и монтажу машин и оборудования, – на 15,7%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 88% к уровню января – февраля 2020 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – феврале 2021 года составил 401 млрд. рублей, или 115,9% к уровню января – февраля 2020 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 312,4 млрд. рублей, или 110,4% к уровню января – февраля 2020 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 54,7 млрд. рублей, или 121,2%,

добыча полезных ископаемых – 20,2 млрд. рублей, или 1,7 раза.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2021 года составил 18,4 млрд. рублей, или 75,7% к уровню января – февраля 2020 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

²¹Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-3>

По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2021 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 381,7 тыс. кв. метров, что в 1,8 раза выше уровня января – февраля 2020 года.

Индивидуальными застройщиками построено 203,1 тыс. кв. метров введенного жилья (53,2% от общего объема введенного жилья), или 127,8% к уровню января – февраля 2020 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2021 года составил 1174,1 млн. тонно-км, что в 1,6 раза выше уровня января – февраля 2020 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2021 года перевезено 4,7 млн. тонн грузов, или 96,4% к уровню января – февраля 2020 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – феврале 2021 года составил, по данным Свердловскстата, 171,2 млрд. рублей, или 86,8% в сопоставимых ценах к уровню января – февраля 2020 года

Оборот общественного питания в январе – феврале 2021 года сложился в сумме 6,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 78,4% к уровню января – февраля 2020 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 марта 2021 года составила 93 392 человека (на 01.03.2020 – 23 526 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 марта 2021 года составил 4,40% (на 01.03.2020 – 1,10%).

По статистическим данным за январь 2021 года

Заработная плата

В январе 2021 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 42 947,2 рубля (104% к уровню января 2020 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 47 552,7 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 78%), металлургическом производстве (на 30%), обеспечении электрической энергией, газом и паром и производстве напитков (на 23%), производстве химических веществ и химических продуктов (на 14%), производстве прочих готовых изделий (на 13%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий и в сфере добычи полезных ископаемых (на 9%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечают в организациях по производству прочих готовых изделий (137,9% к уровню января 2020 года), в области информации и связи (121,6%), производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (112,4%), производству резиновых и пластмассовых изделий (111,1%), производству пищевых продуктов и в строительстве (109,3%), производству напитков (107,9%), обеспечению электрической энергией, газом и паром (107,6%) и др.

Демографическая ситуация

В январе 2021 года в Свердловской области:

родилось 3,2 тыс. детей (87,7% к уровню января 2020 года);

умерло 6,6 тыс. человек (127,7% к уровню января 2020 года).

Естественная убыль населения составила 3,4 тыс. человек.

7.1.3. 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 2021 год

и на плановый период 2022 и 2023 годов»²² и «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года»²³, скорректированный 30.09.19 г.²⁴

Прогнозные значения макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 22. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный		71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

²² Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

²³ 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

²⁴ Источник информации: МЭР РФ: <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903>

Таблица 23. 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 марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв.21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв.20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).
- Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).
- Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).
- В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).
- Основные итоги по Свердловской области: индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – феврале 2021 года составил 94% к уровню января – февраля 2020 года. Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 2,1 раза к уровню января – февраля 2020 года, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – в 2 раза, прочих готовых изделий – в 1,8 раза, текстильных изделий – на 28,1%, химических веществ и химических продуктов – на 26,1%, напитков – на 22,8%, в организациях, осуществляющих деятельность по ремонту и монтажу машин и оборудования, – на 15,7%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2021 года составил 18,4 млрд. рублей, или 75,7% к уровню января – февраля 2020 года в сопоставимых ценах. По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2021 года за счет всех источников финансирования введены

в эксплуатацию жилые дома общей площадью 381,7 тыс. кв. метров, что в 1,8 раза выше уровня января – февраля 2020 года.

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

7.2.2. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга итоги 2020 г., март-апрель 2021 г.

На фоне ограничительных мер из-за коронавируса самым устойчивым на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга оказался сегмент складов. Спрос на их покупку и аренду вырос на 30–35%. Популярность складских площадей эксперты связывают с развитием онлайн-ритейла, обороты которого выросли во время пандемии. Несмотря на частичную удаленку, спрос на аренду офисов также растет. Однако, аналитики уверены, что вскоре этот тренд переменится и офисы не будут востребованы даже после пандемии.

По данным исследования ЦИАН, спрос на аренду и покупку складов в Екатеринбурге с начала года вырос на 35% и на 27% относительно весеннего локдауна. Спрос на аренду, по сравнению с началом года увеличился на 30%, а по сравнению с весной — на 36%.

Пандемия изменила структуру спроса на склады в пользу онлайн-ритейла. Однако в Екатеринбурге недостаточно качественных площадей, которые интересуют покупателей или арендаторов.

Склады площадью от 10 тыс. кв. м пользуются спросом в районе Кольцово, а также в Южном, Юго-Восточном и Северном направлении. Чтобы удовлетворить спрос на складскую недвижимость в Екатеринбурге, в год нужно вводить порядка 80–100 тыс. кв. м.

Сейчас в городе строятся несколько крупных объектов. Среди них: распределительный центр Ozon, его сдача запланирована на весну следующего года; в районе Кольцово строится складской комплекс на 30 тыс. кв. м, его тоже сдадут в 2021 году.

Из-за роста себестоимости строительства, стоимость квадратного метра складской недвижимости при покупке повысилась на 10–15%, составив 45 тыс. руб. По прогнозам экспертов ЦИАН, в 2021 году стоит ждать повышения арендной ставки на 2–5% (сейчас составляет 500 руб. за 1 кв. м).

Устойчивость на рынке коммерческой недвижимости показали офисы, спрос на них вырос на 6%, несмотря на частичную удаленную работу ряда компаний, отмечают в ЦИАН.

Высокая активность на рынке во многом связана с изменением стратегий компаний: после полугода “удаленки” многие задумались о пересмотре занимаемой офисной площади, рассматривая альтернативные варианты. Поиск новых форматов, в том числе “гибких” офисов, обеспечивает спрос на рынке. Оптимизация — главная причина поиска подходящего объекта. Но компании не готовы понижать класс, а вместе с тем — престижность офиса.

В сегменте торговой недвижимости арендаторы отдавали предпочтение помещениям стрит-ритейла. Спрос на них вырос на 21% по сравнению с началом года и на 128% относительно весеннего локдауна.

Аренда площадей в торговых центрах оказалась менее востребованной, спрос на нее упал на 3% относительно начала года. В целом по России число просмотров объявлений аренды помещений в торговых центрах сегодня на 40% ниже, чем в начале года, сообщили в ЦИАН.

В перспективе стоит рассчитывать на рост спроса на помещения свободного назначения — это самый гибкий формат, а именно способность к “трансформации” позволяет пережить турбулентность на рынке. Сложнее всего вернуть позиции — офисам, которые вряд ли будут столь же востребованы, как раньше, даже после пандемии. Многие компании уже оптимизировали занимаемые площади или частично переехали в коворкинги.²⁵

Таблица 24. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год) 2627

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.04.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	71 045 руб.	+ 28 618 руб. За м ²	660 216 ... 2 000 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	47 877 руб.	+ 28 255 руб. За м ²	1 300 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	91 126 руб.	+ 7 538 руб. За м ²	600 000 ... 98 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	76 411 руб.	+ 5 580 руб. За м ²	550 000 ... 75 000 000 руб. за объект

²⁵ Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/4596267>

²⁶ Источник информации: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

²⁷ Источник информации: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Рисунок 12. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за 1 год)²⁸

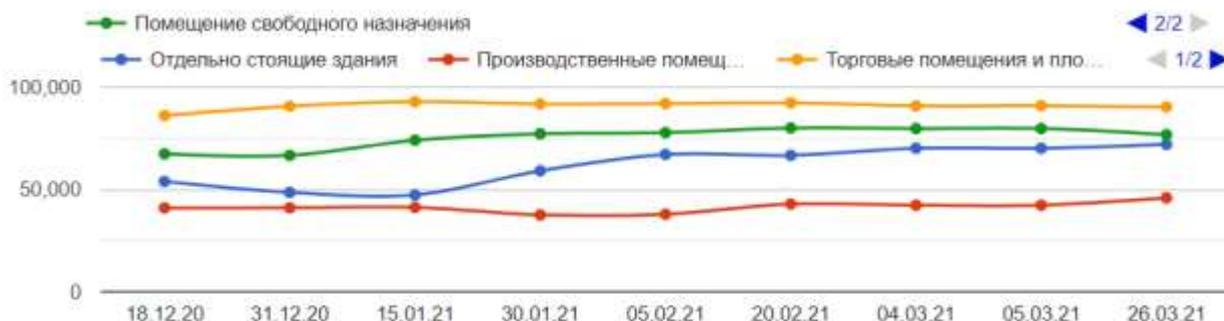


Таблица 25. Динамика средних цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)²⁹

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.04.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	71 045 руб.	+ 22 532 руб. За м ²	660 216 ... 2 000 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	47 877 руб.	+ 6 888 руб. За м ²	1 300 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	91 126 руб.	+ 580 руб. За м ²	600 000 ... 98 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	76 411 руб.	+ 9 830 руб. За м ²	550 000 ... 75 000 000 руб. за объект

Рисунок 13. График цен продажи отдельно стоящих зданий, производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)³⁰



Таблица 26. 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 09.04.2021)
Производственные помещения (м ²)	658 руб.	+ 388 руб. За м ²	18 000 ... 1 316 670 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	902 руб.	+ 95 руб. За м ²	5 000 ... 2 269 100 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	37 500 ... 250 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	761 руб.	+ 94 руб. За м ²	500 ... 1 921 800 руб. за объект

Рисунок 14. 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/>

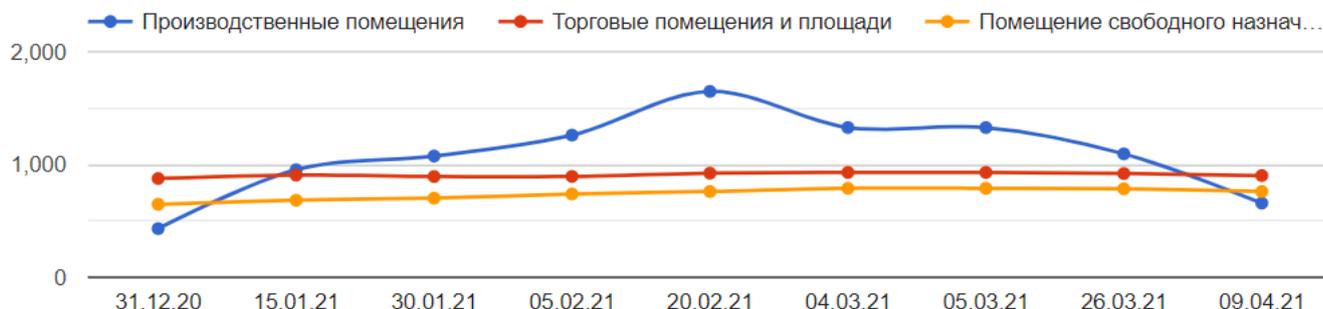
³⁰ Источник информации: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

³¹ Источник информации: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

³² Источник информации: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Таблица 27. 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 09.04.2021)
Производственные помещения (м ²)	658 руб.	+ 226 руб. За м ²	18 000 ... 1 316 670 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	902 руб.	+ 26 руб. За м ²	5 000 ... 2 269 100 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	761 руб.	+ 113 руб. За м ²	500 ... 1 921 800 руб. за объект

Рисунок 15. График цен аренды производственных помещений, торговых помещений, помещений свободного назначения в Екатеринбурге (за квартал)³⁴**Цены на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2021 г.**

В марте 2021 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 28. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2021 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2020 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	84 309 руб./м ²	+0,01 %	+0,3 %	+17,37 %	2 415
- Вторичка	79 668 руб./м ²	-0,98 %	-0,85 %	+8,92 %	274
- Новостройки	85 121 руб./м ²	+0,22 %	-0,03 %	+15,53 %	2 116
Дома	7 546 332 руб.	+4,78 %	+2,17 %	+21,25 %	49
Земля	131 668 руб./сотка	-2,52 %	+10,54 %	-6,86 %	26
Офисы	70 679 руб./м ²	-0,41 %	-2,93 %	+15,7 %	98
Торговые площади	88 843 руб./м ²	-0,6 %	+1,54 %	+23,95 %	123
Аренда					
1 комнатные квартиры	10 795 руб./месяц	-5,37 %	-8,38 %	-7,84 %	265
2 комнатные квартиры	16 486 руб./месяц	-30,59 %	-46,36 %	-36,21 %	64
Офисы	7 661 руб./м ² /год	-2,06 %	-10,03 %	+17,23 %	203
Торговые площади	10 970 руб./м ² /год	+0,15 %	-4,86 %	+34,3 %	236

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Выводы:

- на фоне ограничительных мер из-за коронавируса самым устойчивым на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга оказался сегмент складов. Спрос на их покупку и аренду вырос на 30–35%;
- устойчивость на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга показали офисы, спрос на них вырос на 6%;
- в сегменте торговой недвижимости арендаторы отдавали предпочтение помещениям стрит-ритейла. Спрос на них вырос на 21% по сравнению с началом года и на 128% относительно весеннего локдауна;

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>

- в перспективе стоит рассчитывать на рост спроса на помещения свободного назначения — это самый гибкий формат, а именно способность к “трансформации” позволяет пережить турбулентность на рынке;
- по данным статистики Restate.ru и rosrealt.ru цены предложений по продаже коммерческой 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 фактических данных

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в апреле 2021 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже зданий торгово-офисного и свободного назначения в г. Екатеринбурга, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель 2021 год. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 29. 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, Чкаловский район, мкр. Уктус, ул. Белогорская, 14	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218863466/	706,0	35 000 000	49 575
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, Чкаловский район, мкр. Уктус, пл. Жуковского, 8	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253971968/	1 322	60 000 000	45 386
6	Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Заречный, ул. Бебеля, 122	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232317219/	1 140	37 000 000	32 456
7	Екатеринбург, Кировский район, ЖБИ, ул. 40-летия Комсомола, д. 36а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71499715/?open_card_kn	1 200	50 000 000	41 667
8	Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Шабровский, Сысерть поселок, ул. Кузнецова, 1	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/254720198/	2 000,0	45 000 000	22 500
9	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Центр, ул. Шарташская, д.13к	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/228544629/	900	18 999 000	21 110
10	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Шарташ, ул. Искровцев, 40	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/164060685/	1 150	17 200 000	14 957
Нижняя граница					14 957
Верхняя граница					54 585
Среднее значение					36 179

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения, расположенных в отдельно стоящих зданиях г. Екатеринбург варьируется от 14 957 до 54 585 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 36 179 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на нежилые помещения в Екатеринбурге в апреле 2021 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 района, аналогичные оцениваемому, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на апрель 2021

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

Таблица 30. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена руб./в мес.	Цена 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, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Бережная ул., 21	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/250870119/	240	120 000	500
3	Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255730523/	331	264 800	800
4	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, Донбасская ул., 6	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252978818/	325	250 000	769
5	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, пер. Боковой, 18	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230212124/	72,2	45 000	623
6	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Заречный, ул. Труда, 9	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/253857806/	40	15 000	375
7	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр, ул. Антона Валека, 15	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/242783032/	110	55 000	500
8	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Машиностроителей, 19	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/245888868/	180	117 000	650
9	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Татищева, 47А	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/254778983/	494,1	480 000	971
10	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Машиностроителей, 19	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/251546617/	175	105 000	600
Нижняя граница					375
Верхняя граница					971
Среднее значение					659

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 375 руб./кв. м до 971 руб./кв. м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 659 руб./кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 31. 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 г. Екатеринбург отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в апреле 2021 года, руб./кв. м и руб./кв. м в месяц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в апреле 2021 г. в г. Екатеринбург по данным сайтов (ekaterinburg.n1.ru, ekb.cian.ru) составила от 375 руб./кв. м до 971 руб./кв. м в месяц. Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в апреле 2021 г. в г. Екатеринбург по данным сайтов (ekaterinburg.n1.ru, ekb.cian.ru) составила от 14 957 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 рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

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

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

Для определения 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 32. 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 33. 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 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%.

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%.

Для определения корректировки на торг для земельного участка было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 27, ноябрь 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 20).

Таблица 34. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 27, 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 20)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельного участка в г. Екатеринбург, составляет 9-12%, принято среднее значение диапазона в размере 10,5%.

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены производственно-складской недвижимости были определены с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) автор Лейфер Л.А. (таблица 7, стр. 72).

Таблица 35. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

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 9, стр. 71)

Левый столбец в вышеуказанной таблице показывает ранг данного фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов.

Влияние фактора местоположение как наиболее значимого фактора соответствует рангу 0,25.

Влияние фактора тип торгового центра соответствует рангу 0,17.

Влияние фактора общая площадь объекта (фактор масштаба) соответствует рангу 0,10.

Влияние фактора состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие) соответствует рангу 0,08.

Влияние фактора этаж (при сдаче в аренду) соответствует рангу 0,08.

Влияние фактора характеристика парковки соответствует рангу 0,07.

Влияние фактора внутреннее оформление соответствует рангу 0,07.

Влияние фактора отношение арендопригодной площади к общей соответствует рангу 0,07.

Влияние фактора наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.) соответствует рангу 0,06.

Влияние фактора материал цен соответствует фактору 0,06.

На арендную ставку сопоставимых объектов влияют следующие факторы арендопригодная площадь, процент недозагрузки при сдаче в аренду, значение операционных расходов, ставка капитализации.

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 Statrielt³⁶. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.04.2021 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,81-0,94, для расчета принято среднее значение диапазона 0,88.

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

Данный коэффициент определяется по Справочнику оценщика недвижимости - 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 36. 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 характеристики рынка для доходного подхода», стр. 52, табл. 13.

³⁶Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2457-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2021-goda>

Таблица 37. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

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

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 38. 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 высокотренассной торговой недвижимости составляет – 9,3-14,0%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 11,7%.

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены земельных участков под индустриальную загрузку были определены с помощью 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 7, стр. 66).

Таблица 39. Ценообразующие факторы. Земельные участки под торгово-офисную загрузку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

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. 66, табл. 7

Левый столбец в вышеуказанной таблице показывает ранг данного фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов.

Влияние фактора местоположение земельного участка как наиболее значимого фактора соответствует рангу 0,34.

Влияние фактора расположение земельного участка относительно красной линии соответствует рангу 0,17.

Влияние фактора передаваемые имущественные права соответствует рангу 0,13.

Влияние фактора площадь объекта (фактор масштаба) соответствует рангу 0,12.

Влияние фактора наличие электроснабжения на участке соответствует рангу 0,10.

Влияние факторов наличие водоснабжения и канализации на участке, наличие газоснабжения на участке, наличие железнодорожной ветки на земельном участке соответствует рангу 0,08.

Влияние фактора наличие газоснабжения на участке соответствует рангу 0,07.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По данным представителей агентств недвижимости АН «Новосёл», тел. +7 (343) 384-04-04, АН «Рио-Люкс» тел. +7(343) 317-07-75, срок экспозиции нежилых помещений, 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.

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

(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).

(с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

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

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

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

4. недвижимость социально-культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного:

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

Потенциал местоположения

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

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

Анализ альтернативных вариантов застройки:

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

Максимальная эффективность

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

Таблица 40. 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 остановки «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 41. 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 обязательствам, 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 выгоды 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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) 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:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) 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).
- (е) 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 доходов от его коммерческого использования. Согласно (ФСО №7 ст.23), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания

недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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 Екатеринбурга 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

При оценке справедливой 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.³⁷ 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.

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.

³⁷Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 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 достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить справедливую стоимость объекта оценки.

Вывод: 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 16. 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 42. 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	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

Вывод: для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран метод 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:

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

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

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

Π_1, \dots, Π_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

При определении стоимости земельного участка выделены следующие элементы сравнения: вид права; условия финансирования; дата продажи; условия продажи; торг; вид разрешенного использования; местоположение; наличие строений; площадь участка; коммуникации.

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:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{Π} – размер корректировки;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению $C_{\text{ОО}}/C_{\text{ОА}}$.

Корректировка на торг. Для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется Оценщиком с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 27, ноябрь 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 20).

Таблица 43. 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	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 27, ноябрь 2020» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2020 (таблица 1.3.2 стр. 20)

На основании данного исследования, скидка на торг скидка торг при продаже земельного участка, составляет 9-12%% в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 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 44. 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 так же, как и на объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 оформлены права собственности, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 не вводится. На объект-аналог № 3 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, утвержденным 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 45. 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 промышленную застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения	
под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	9,26	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 промышленную 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 объекты рекреации	0,35	0,40	0,57	0,61	1,00	1,03	3,27	4,76	6,28	
под ЛПХ	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	1,00	3,18	4,62	6,10	
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 46. 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 микрорайоне Кольцово - 4-ый ценовой пояс, объект-аналог №3 расположен в УНЦ - 2-ой ценовой пояс, объект-аналог №4 расположен в микрорайоне Горный щит - 4-ый ценовой пояс. Таким образом, для объектов-аналогов №№ 1, 3 требуется введение корректировки на местоположение в пределах города.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 3 была определена методом парных продаж и составила -27,53%.

Таблица 47. Расчет корректировки Шарташ (4 ценовой пояс) - Завокзальный, УНЦ (2 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://upn.ru/realty_land_sale_info/9-3351.htm	https://upn.ru/realty_land_sale_info/3013-0417-1789.htm	https://upn.ru/realty_land_sale_info/909-3131.htm	https://upn.ru/realty_land_sale_info/120594-2855.htm
Местоположение объекта	Екатеринбург, мкр. Горный щит, Мелиоратор	Екатеринбург, Уралмаш, Садовод-1	Екатеринбург, мкр. Исток, СНТ Колос	Екатеринбург, мкр. Широкая речка, ул. Косотурская д.8
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.	2 500 000	2 700 000	399 999	700 000
Площадь, кв. м	900	700	470	600
Стоимость 1 кв. м, руб.	2 778	3 857	851	1 167
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие капитальных строений	Есть	Есть	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина поправки	-27,98%		-27,08%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	-27,53%			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на наличие строений под снос. У Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 нет ветхих строений на земельных участках, у объекта-аналога №2 есть ветхое строение под снос, необходимо введение корректировки. Корректировка на наличие ветхих строений под снос определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.04.2021 г.

Таблица 48. Корректировки на наличие строений под снос на 01.04.2021 г.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	0,98	0,92

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таким образом, корректировка объекта-аналога №2 составит 8%.

Корректировка на наличие ограждения по периметру забором

У объекта оценки и объектов-аналогов №№ 3, 4 на земельных участках отсутствует ограждение по периметру забором, т.е. для объектов-аналогов №№ 3, 4 корректировка на наличие ограждения по периметру не требуется. У объектов-аналогов №№ 1, 2 на земельном участке ограждение по периметру железобетонным забором, таким образом, для объектов-аналогов №№ 1, 2 требуется введение корректировки на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором. Корректировка на наличие ограждение по периметру забором определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации

развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие ограждение по периметру забором на 01.04.2021 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 49. Корректировка на наличие на земельном участке ограждения по периметру забором на 01.04.2021 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 при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таким образом, корректировка на наличие на земельном участке на наличие ограждения по периметру железобетонного забора для объектов-аналогов №№ 1, 2 составит -17%.

Корректировка на площадь объектов (при расчете земельного участка). 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 50. 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 № 2 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 объекта-аналога №3 находится в диапазоне >3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (19%). Площадь объекта-аналога №4 находится в диапазоне 1,0 -3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (15%).

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций

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

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

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

01.04.2021 г.

Таблица 51. Влияние фактора «наличие и состав инженерных коммуникаций» на стоимость земельных участков

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,1	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,15	1,09

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2476-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-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 № 2 подключена электроэнергия (центральная), водоснабжение и канализация³⁸ Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта-аналога № 4 составит $(1,11 * 1,07 * 1,07 * 1,15) / (1,06 * 1,07 * 1,07) - 1 = 0,2030$ (20,30%).

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 нет коммуникаций. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 составит $(1,11 * 1,07 * 1,07 * 1,15) / 1 - 1 = 0,46$ (46%).

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого объекта-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:

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

³⁸ Информация уточнена у представителя собственника по телефону тел. +7 958 703-40-04.

Таблица 52. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/29629498/?open_card_land	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72206859/?open_card_land	https://ek.kupipro dai.ru/realty/ekaterinburg_zemlya_prodaet_sya_uchastok_55_ga_dlya_razvitiya_vashego_biznesa_v_ekaterinburgevnutri_4550069	https://ekaterinburg.n1.ru/view/71190305/?open_card_land
Контактный телефон		тел. +7 936 699-95-19, +7 901 249-01-69	тел. +7 958 703-40-04, +7 958 703-43-34	тел. 8-965-831-16-68	тел. +7 936 699-95-90
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Железнодорожный район, мкр. Завокзальный, ориентир ул. Тагильская д.2	Екатеринбург, микрорайон Кольцово, Октябрьский район	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Горный щит
Район	Кировский	Железнодорожный	Кировский район	Ленинский район	Чкаловский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Кольцово (4 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Горный щит (4 пояс)
Общая площадь, кв. м	3 203	6 805	4 348	55 000	15 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
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)	Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.	Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 (включает ТРЦ)
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	Э/э, водоснабжение, канализация	Нет	Нет
Наличие строений	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		37 500 000	14 900 000	176 000 000	50 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		5 511	3 427	3 200	3 333
Возможность торга		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	3 067	2 864	2 983
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	18%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	3 067	3 380	2 983
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	3 067	3 380	2 983
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	3 067	3 380	2 983
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)	Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки). Объекты логистики (склады). Под объекты бытового обслуживания и общественного назначения.	Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 (включает ТРЦ)
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 932	3 067	3 380	2 983
Месторасположение в городе микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Завокзальный (2 пояс)	Кольцово (4 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Горный щит (4 пояс)
Корректировка на местоположение		-27,53%	0,00%	-27,53%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 574	3 067	2 449	2 983
Общая площадь, кв. м	3 203	6 805	4 348	55 000	15 000
	0,32	0,68	0,43	5,50	1,50
Наличие строений	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие строений		0%	8%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 574	3 312	2 449	2 983

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие ограждения	Нет	Огорожен железобетонным забором	Огорожен железобетонным забором	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		-17%	-17%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		2 966	2 749	2 449	2 983
Корректировка на площадь	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	7%	0%	19%	15%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 174	2 749	2 914	3 430
Наличие коммуникаций	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Нет	Э/э, водоснабжение, канализация	Нет	Нет
Корректировка на наличие коммуникаций	1,46	46,00%	20,30%	46,00%	46,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 634	3 307	4 254	5 008
Количество корректировок		5	4	5	3
Удельный вес объекта		0,235	0,255	0,235	0,275
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		1 089	843	1 000	1 377
Коэффициент вариации	16,99%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	4 309				

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:

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднееарифметического 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. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 16%, это чуть больше 10%, меньше 33%, изменчивость вариационного ряда относится к средней.

Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

Корректировка на наличие охранных зон. Как указывалось, в описании объекта недвижимости, на территории объекта оценки кадастровый номер земельного участка 66:41:0701021:20 расположены охранные зоны (ГРС, ЛЭП и границы зон затопления, подтопления)³⁹ в границах МО Г. Екатеринбурга (четыре участка общей площадью 384 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.⁴⁰

Проанализировав рыночную ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что земельные участки, включающие охранные зоны существенно дешевле, чем участки в не охранных зонах. Обуславливается это тем, что охранные зоны имеют значительные ограничения в использовании территории⁴¹. 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 53. 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	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.

³⁹ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2021/387678631 от 15.04.2021 г.

⁴⁰ 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. № 878 Список изменяющих документов (в ред. Постановлений Правительства РФ от 22.11.2011 г. № 1101, от 17.05.2016 г. № 444)

⁴¹ Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

Таблица 54. Расчет справедливой стоимости земельного участка с учетом охранной зоны

Площадь земельного участка объекта оценки, кв. м	Площадь земельного участка охранной зоны, кв. м	Площадь земельного участка объекта оценки без охранной зоны, кв. м	Стоимость 1 кв. м объекта оценки на дату оценки, руб.	Корректировка на наличие охранной зоны	Стоимость 1 кв. м объекта оценки с корректировкой на наличие охранных зон, руб.	Стоимость объекта оценки без охранной зоны, руб.	Стоимость объекта оценки в охранной зоне, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Участок 66:41:07 11072:0018	384	2 819	4 309	30%	3 016	12 147 071	1 158 144	13 305 215
Справедливая стоимость земельного участка кадастровый номер 66:41:07 11072:0018 по сравнительному подходу (округленно), руб.								13 305 000
Справедливая стоимость земельного участка 1 кв. м по сравнительному подходу (округленно), руб.								4 154

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка кадастровый номер 66:41:0711072:18, на дату оценки 30.04.2021 года, по сравнительному подходу составляет округленно 13 305 000 (Тринадцать миллионов триста пять тысяч) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается.

9.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Метод корректировок, который выбран для расчетов, определяет справедливую 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 (<https://ekb.cian.ru>, <http://upn.ru/>, <http://kn.e1.ru>). Кроме того, были проинтервьюированы представители агентств недвижимости г. Екатеринбурга.

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

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

Таблица 55. Информация об объектах-аналогах⁴²

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218863466/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253971968/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232317219/
Телефон		тел.+7 958 718-83-83	тел.+7 912 645-67-23	тел. +7 958 703-23-79	тел.+7 958 607-71-71	тел. +7 958 743-26-32
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, ул. Белогорская, 14	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, пл. Жуковского, 8	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А	Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Заречный, ул. Бебеля, 122
Административный район	Кировский	Чкаловский	Чкаловский	Кировский	Кировский	Верх-Исетский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Уктус (2 пояс)	Уктус (2 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Заречный (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	706,0	1 322,0	1 374	2 835,0	1 140,0
Коэффициент плотности застройки	1,02	0,64	0,38	0,69	1,34	0,54
Площадь земельного участка, кв. м	3 203	1 100	3 470	1 984	2 116,31	2 103
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
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип помещений	ТРК, торгово-офисное	Под мини гостиницу, детский сад, центр восстановительной медицины и реабилитации, офис	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное	Административное, 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)	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Требуется косметического ремонта
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б

⁴² Вся информация о характеристиках объектов аналогов была уточнена у представителей собственников.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Скважина, электричество, газ, автономная канализация, 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.		35 000 000	60 000 000	75 000 000	137 500 000	37 000 000
Удельная цена предложения, руб./ кв. м, с учетом НДС		49 575	45 386	54 585	48 501	32 456

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 56. 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 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:⁴³

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

$$S' = S_{з\text{у}} / S_{з\text{д}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_i$$

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

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

Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{з\text{у}}$$

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

Стоимость права собственности земельного участка определяется в разделе 9.1. «Расчет справедливой

⁴³<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>

стоимости земельного участка» (методом корректировок) и составила 13 305 000 рублей за 3 203 кв. м, следовательно, стоимость прав собственности земельного участка 1 кв. м $13\,305\,000 : 3\,203 = 4\,154$ 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 57. Матрица коэффициентов

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

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

Для земельного участка в долгосрочной аренде объекта – аналога №3 поправка к земельному участку, находящемуся в собственности, составит -15%. Таким образом, стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка составит $(13\,305\,000 : 3\,203) * (1 - 15\%) = 3\,531$ 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 58. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	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	1 100	3 470	1 984	2 116	2 103
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м здания, кв. м/ кв. м	S'	0,98	1,56	2,62	1,44	0,75	1,84
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	$\Delta S'i$		-0,58	-1,64	-0,46	0,23	-0,86
Корректировка на площадь ЗУ право собственности, руб.			-2409	-6813	0	955	-3572
Корректировка на площадь ЗУ права долгосрочной аренды, руб.	К		0	0	-1624	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 из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации и др.

Физическое состояние Объекта оценки хорошее и сопоставимо с физическим состоянием объектов-аналогов №№ 1, 2, 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 59. 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 №№ 2, 3, 5 находится в диапазоне 750 -1 500 кв. м вводится понижающая корректировка (-10%), для объекта-аналога (площадь диапазон 300 -750 кв. м) №1 вводится понижающая корректировка (-16%), для объекта-аналога №4 корректировка не требуется, т.к. площадь находится в диапазоне >1 500 кв. м, как и 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 Уктус (2 ценовой пояс), объект-аналог №3 находится в микрорайоне Пионерский (1 ценовой пояс), объект-аналог № 4 находится в микрорайоне Втузгородок (1 ценовой пояс), объект-аналог № 5 находится в микрорайоне Заречный (1 ценовой пояс), поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 необходимо ввести корректировку.

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 2 была определена методом парных продаж и составила -24,08%.

Таблица 60. Расчет корректировки на местоположение (4 ценовой пояс) - (2 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246593021/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/242169884/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255251422/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226094816/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, проезд Горнистов, 14	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Эльмаш, ул. Аппаратная, 5	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, проезд Горнистов, 14	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, бул. Культуры, 11
Ценовой пояс	4 пояс	2 пояс	4 пояс	2 пояс
Назначение	Офис	Офис	Свободное назначение, офис	Свободное назначение, торгово-офисное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Стандартный ремонт (среднее состояние)			
Стоимость, руб.	9 200 000	19 000 000	23 422 000	44 400 000
Площадь, кв. м	400,1	637,9	1 171,1	1 657
Стоимость, руб./м2 в год	22 994	29 785	20 000	26 795
Этаж	2 этаж	2 этаж	1-4 этаж	1 этаж
Тип помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
Величина поправки	-22,80%		-25,36%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	-24,08%			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 была определена методом парных продаж и составила -30,25%.

Таблица 61. Расчет корректировки на местоположение (4 ценовой пояс) - (1 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246593021/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241218082/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255251422/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/240554181/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, проезд Горнистов, 14	Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Шаумяна, 73	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, проезд Горнистов, 14	Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Ботанический, ул. Крестинского, 46Б
Ценовой пояс	4 пояс	1 пояс	4 пояс	1 пояс
Назначение	Офис	Офис	Свободное назначение, офис	Свободное назначение, торгово-офисное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Стандартный ремонт (среднее состояние)			
Стоимость, руб.	9 200 000	10 528 888	23 422 000	40 000 000
Площадь, кв. м	400,1	329,0	1 171,1	353,0 ¹
Стоимость, руб./м2 в год	22 994	32 003	20 000	29 564
Этаж	2 этаж	2 этаж	1-4 этаж	1-2 этаж
Тип помещения	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие отдельного входа	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Величина поправки	-28,15%		-32,35%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	-30,25%			

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, 4, 5 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 62. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется 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 - требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки). Для объектов-аналогов №№1, 2 состояние отделки соответствует уровню среднее состояние⁴⁴, поэтому для объектов-аналогов №№1, 2 корректировка на состояние отделки составит (-20%). Для объектов-аналогов №№ 3, 4 состояние отделки соответствует уровню отделка «люкс»⁴⁵, поэтому для объектов-аналогов №№ 3, 4 корректировка на состояние отделки составит (-35%). Для объекта-аналога № 5 состояние отделки соответствует уровню требует косметического ремонта⁴⁶, поэтому для объекта-аналога № 5 корректировка на состояние отделки составит (-6%).

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, также 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:

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

⁴⁴ Информация об уровне ремонта была уточнена у представителей собственников по тел. +7 958 718-83-83 и тел. +7 912 645-67-23

⁴⁵ Информация об уровне ремонта была уточнена у представителей собственников по тел. +7 958 703-23-79 и тел. +7 958 607-71-71

⁴⁶ Информация об уровне ремонта была уточнена у представителей собственников по тел. +7 958 743-26-32

Таблица 63. Расчет стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218863466/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253971968/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232317219/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, ул. Белогорская, 14	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, пл. Жуковского, 8	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А	Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Заречный, ул. Бебеля, 122
Административный район	Кировский	Чкаловский	Чкаловский	Кировский	Кировский	Верх-Исетский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Уктус (2 пояс)	Уктус (2 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Заречный (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	706	1 322	1 374	2 835	1 140
Площадь земельного участка, кв. м..	3 203	1 100	3 470	1 984	2 116	2 103
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	Под мини гостиницу, детский сад, центр восстановительной медицины и реабилитации, офис	Свободное назначение, торгово-офисное	Гостинично-офисное, торгово-офисное	Административно - офисное, торгово-офисное	Административное, 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)	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Требуется косметического ремонта
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	Скважина, электричество, газ, автономная канализация, 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.		35 000 000	60 000 000	75 000 000	137 500 000	37 000 000
Удельная цена предложения , руб./кв. м с НДС		49 575	45 386	54 585	48 501	32 456
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
Стоимость объекта , с учетом НДС руб.		45 064	41 256	49 618	44 087	29 503
Площадь ЗУ, кв. м. (собственность)	3 203	1 100	3 470	1 984	2 116	2 103
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв. м площади улучшений	0,98	1,56	2,62	1,44	0,75	1,84
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-0,58	-1,64	-0,46	0,23	-0,86
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		-2409	-6813	0	955	-3572
Корректировка на площадь ЗУ аренда, руб.		0	0	-1624	0	0
Стоимость объекта , с учетом НДС руб.		42655	34443	47994	45042	25931
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%
Стоимость объекта , с учетом НДС руб.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость объекта , с учетом НДС руб.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931

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%
Стоимость объекта, с учетом НДС руб.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931
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.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931
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.		42 655	34 443	47 994	45 042	25 931
Площадь кв. м.	3 271,2	706	1 322	1 374	2 835	1 140
Корректировка на площадь, %		-16%	-10%	-10%	0%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		35 830	30 999	43 195	45 042	23 338
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.		35 830	30 999	43 195	45 042	23 338
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, ул. Белогорская, 14	Екатеринбург, Чкаловский район, мкр. Уктус, пл. Жуковского, 8	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Уральская, 52А	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А	Екатеринбург, Верх-Исетский район, мкр. Заречный, ул. Бебеля, 122

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Административный район	Шарташ (4 пояс)	Уктус (2 пояс)	Уктус (2 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Заречный (1 пояс)
Корректировка на территориальное местоположение, %		-24,08%	-24,08%	-30,25%	-30,25%	-30,25%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		27 202	23 534	30 129	31 417	16 278
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.		27 202	23 534	30 129	31 417	16 278
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Требуется косметического ремонта
Корректировка техническое состояние помещений, уровень отделки, %		-20%	-20%	-35%	-35%	-6%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 762	18 827	19 584	20 421	15 301
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 762	18 827	19 584	20 421	15 301
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Скважина, электричество, газ, автономная канализация, 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
Корректировка на обеспечение инженерными системами, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		21 762	18 827	19 584	20 421	15 301
Количество корректировок		5	5	5	4	5
Весовые коэффициенты		0,198	0,198	0,198	0,208	0,198
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		4 309	3 728	3 878	4 248	3 030
Коэффициент Вариации	12,64%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. с учетом НДС	19 193					
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	62 784 142					

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 12,64% выше 10%, но не превышает 33%, что соответствует средней изменчивости вариационного ряда и 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.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка потенциального валового дохода для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
 2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.
 3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статью издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.
 4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.
- Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод капитализации нормой отдачи.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый *называют методом дисконтирования денежных потоков*, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — *метод капитализации по расчетным моделям* (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Существующий рынок аренды коммерческой недвижимости, позволяет спрогнозировать доход от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимого имущества комплекса. Соответственно применение доходного подхода возможно и целесообразно. В связи с противоречивыми прогнозами развития экономики в целом, в том числе на рынке аренды недвижимости, прогноз изменение арендных ставок в среднесрочном периоде, в ряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных показателей темпа роста позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода (ЭВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

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

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

где

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

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — PotentialGrossIncome (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.

Оценщик провел исследование рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (<https://ekb.cian.ru>, <http://upn.ru/>, <http://kn.e1.ru> и др.).

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по сдаче в аренду объектов универсального назначения, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

Таблица 64. Объекты-аналоги⁴⁷

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/250870119/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255730523/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252978818/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230212124/
Телефон		тел. +7 958 703-08-17	тел. +7 958 718-79-93	тел. +7 958 607-96-25	тел. +7 958 703-25-92, +7 958 703-26-32	тел. +7 958 718-83-83
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, р-н Кировский, мкр. Калиновский, Бережная ул., 21	Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, Донбасская ул., 6	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, пер. Боковой, 18
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Шарташ 4 (пояс)	ЖБИ 2 (пояс)	Калиновский 4 (пояс)	Уктус 2 (пояс)	Уралмаш 2 (пояс)	Кольцово 4 (пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Красная линия	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ
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	240	331	325	72,2
Этаж	1-3, мансарда, подвал	1/3	1/1	1/18	1/1	1/1
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				
НДС		с НДС				

⁴⁷Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников. По тел. представителей собственников была уточнена следующая информация: состояние отделки помещений объекта-аналога без ремонта косметический уровень отделки, объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 имеют экономичный уровень отделки, эксплуатационные и коммунальные платежи, не входят в арендные ставки объектов-аналогов.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Коммунальные платежи		Не входят				
Ставка аренды за использованием помещением, руб./кв. м/год		9 600	6 000	9 600	9 231	7 479

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 65. 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 помещений⁴⁸ на рынке едина (стремится к единому равновесному уровню) и не зависит от НДС. Если бы цены на рынке для плательщиков НДС и компаний, находящихся на УСН, различались, то плательщикам НДС было бы выгодно приобретать помещения у неплательщиков НДС. Однако, этой разницы на рынке нет. В связи со всем вышесказанным корректировка на учет НДС не вводится.

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

Корректировка на местоположение. Цена предложения на объекты недвижимости в значительной степени зависит от местоположения. Корректировка на местоположение вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и объектов-аналогов различна. В нашем случае оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе г. Екатеринбург, но в разных микрорайонах. Объект оценки находится в микрорайоне Шарташ (4 ценовой пояс), объекты-аналоги №№ 2, 5 находятся в микрорайонах Калиновский и Кольцово (4 ценовой пояс), объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 находятся в микрорайонах ЖБИ, Уктус и Уралмаш (2 ценовой пояс), поэтому для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 необходимо ввести корректировку.

⁴⁸ 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 местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 была определена методом парных продаж и составила -18,66%.

Таблица 66. Расчет корректировки (4 ценовой пояс) - (2 ценовой пояс)

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/253754156/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/209136873/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/243671569/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/247899352/
Местоположение объекта	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Лечебный, ул. Каменотесов, 2к2	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Эльмаш, просп. Космонавтов, 68	Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Горный Щит, 1	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Восстания, 9
Микрорайон (ценовой пояс Екатеринбурга)	Лечебный (4 пояс)	Эльмаш (2 пояс)	Горный щит (4 пояс)	Уралмаш (2 пояс)
Назначение	Магазин в жилом доме	Магазин в жилом доме	Офис, свободное назначение	Офис, свободное назначение
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Площадь, кв. м.	62	70,0	30	41
Стоимость, руб./м2 в год	9 000	10 800	7 200	9 073
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	-16,67%		-20,64%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	-18,66%			

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, 3, 4, 5 расположены на «красной линии», для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 требуется корректировка на расположение относительно «красной линии». Объект-аналог №2 расположен на второстепенной улице г. Екатеринбурга, корректировка на расположение относительно «красной линии» не требуется.

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 67. 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, 3, 4, 5 составит (-21%).

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 5 – это отдельно стоящие здания с земельным участком, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам-аналогам №№ 1, 3, 4. 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 68. 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, 3, 4 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 69. 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 70. 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 объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 находится в диапазоне 300 - 750 кв. м, корректировка составляет - 0,94 (-6%),

площадь объекта-аналога № 2 находится в диапазоне 125 - 300 кв. м, корректировка составляет - 0,91 (-9%);

площадь объекта-аналога № 5 находится в диапазоне 50 - 125 кв. м, корректировка составляет - 0,79 (-21%).

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:

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет справедливой стоимости за временное владение и пользование нежилыми (офисными) помещениями представлен в таблице ниже.

Таблица 71. 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/250870119/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255730523/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252978818/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230212124/
Общая площадь, кв. м	3271,2	388	240	331	325	72,2
Стоимость руб./кв. м/год, с НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		9 600	6 000	9 600	9 231	7 479
Корректировка на уторгование, %		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 813	5 508	8 813	8 474	6 866
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки				
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 813	5 508	8 813	8 474	6 866
Административный район	Шарташ 4 (пояс)	ЖБИ 2 (пояс)	Калиновский 4 (пояс)	Уктус 2 (пояс)	Уралмаш 2 (пояс)	Кольцово 4 (пояс)
Корректировка на местоположение объекта, %		-18,66%	0,00%	-18,66%	-18,66%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 168	5 508	7 168	6 893	6 866
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Красная линия	Второстепенная улица	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		-21%	0%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 663	5 508	5 663	5 445	5 424
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание с ЗУ
Корректировка на тип объекта, %		7,53%	0,00%	7,53%	7,53%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 089	5 508	6 089	5 855	5 424

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 089	5 508	6 089	5 855	5 424
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/3	1/1	1/18	1/1	1/1
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 089	5 508	6 089	5 855	5 424
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)					
Корректировка на отдельный вход, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 089	5 508	6 089	5 855	5 424
Площадь объекта, кв. м	3271,2	388	240	331	325	72,2
Корректировка на общую площадь, %		-6%	-9%	-6%	-6%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 724	5 012	5 724	5 504	4 285
Состояние отделки помещений	Среднее состояние (стандартный ремонт)					
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 724	5 012	5 724	5 504	4 285
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 724	5 012	5 724	5 504	4 285
Коммунальные платежи		Не входят				
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 724	5 012	5 724	5 504	4 285

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Количество корректировок		5	4	5	5	3
Весовые коэффициенты		0,193	0,205	0,193	0,193	0,216
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.		1 105	1 027	1 105	1 062	926
Коэффициент Вариации	11,73%					
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа с учетом НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	5 225					
Скидка на подвал	-29,0%					
Рыночная стоимость арендной ставки подвала с учетом НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	3 710					
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду	-8,0%					
Рыночная стоимость арендной ставки 2, 3 этажи мансарда с учетом НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	4 807					

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:

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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

Полученные значения коэффициента вариации 11,73% полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним, 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 72. 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	3 710	1%	37
1 этаж	852	5 225	26%	1 359
2, 3 этаж	1657,6	4 807	51%	2 452
Мансарда	725,8	4 807	22%	1 058
Итого	3271,2		100%	4 906

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 4 906 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 375 руб./кв. м до 971 руб./кв. м в месяц. В результате проведенной оценки, Оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв. м рассматриваемого нежилого помещения составляет 4 906 руб. с учетом НДС без ЭР, без КП за кв. м в год или 408 руб. за 1 кв. м в месяц с учетом НДС. Этот результат лежит в диапазоне среднерыночных значений для нежилых помещений такого типа, расположенных в районе объекта оценки, то есть соответствует рыночным данным.

Прогноз рыночной ставки аренды для Объекта оценки осуществлен Оценщиком следующим образом: На протяжении прогнозного периода с 30.04.2021 по 31.12.2025 и в постпрогнозном периоде (с 2026г.) Оценщиком предполагается возможность увеличения размера рыночной ставки аренды на среднегодовой рост 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 73. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды (2019-2024 гг.)

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, табл. 68, стр. 130

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение диапазона ожидаемого среднегодового роста ставок аренды с 2022 по 2025 гг. для высококласной торговой недвижимости в размере 3,2%.

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:

Сарендопригодная = Собщая * Карендопригодной, где:

Сарендопригодная- арендопригодная площадь;

Собщая – общая площадь объекта оценки;

Карендопригодной – коэффициент арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt⁴⁹. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.04.2021 г. (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,81-0,94, для расчета принято среднее значение диапазона 0,88.

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

Определение удельного действительного валового дохода.

⁴⁹Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2457-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2021-goda>

Действительный валовой доход – Effective Gross 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 74. 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 75. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для высококлассной торговой недвижимости

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 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 уровне 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 76. 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%	13,6%
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:

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

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

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - АД №46020, валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

- доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Доходность указанных выше облигаций составила 7,1 % на ближайшую дату определения стоимости (источник информации- www.rusbonds.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 125 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 2021 – 2009 = 12 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$7,1\% / ((1+7,1\%)^{(125-12)} - 1) = 0,00306\%$$

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 77. 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%	0,00306%	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

$$PC = ЧОД_{\text{пост}} / K, \text{ где}$$

ЧОД_{пост} – чистый операционный доход постпрогнозного периода;

K – ставка капитализации.

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

Таблица 78. Определение справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	30.04.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	постпрогнозный период
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
Темп роста рыночной арендной ставки, %		3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Рыночная ставка с учетом НДС, без эксл. и коммун. платежей, руб./кв. м	4 906	5 063	5 225	5 392	5 565	5 743
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	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Арендопригодная площадь, кв. м	2 878,7	2 878,7	2 878,7	2 878,7	2 878,7	2 878,7
ПВД, (с общей площади), руб.		16 562 086	17 092 020	17 638 310	18 204 228	18 786 502
ПВД с учетом арендопригодной площади, руб.		14 531 134	15 041 208	15 521 950	16 019 966	16 532 374
Потери при недозагрузке площадей, %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Потери при недозагрузке площадей, руб.		1 453 113	1 504 121	1 552 195	1 601 997	1 653 237
ДВД, руб.		13 078 021	13 537 087	13 969 755	14 417 969	14 879 137
Операционные расходы, % от ПВД		19,4%	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
Операционные расходы от ПВД, руб.		3 213 045	3 315 852	3 421 832	3 531 620	3 644 581
Затраты на ремонт, руб.	-21 262 800		0,00	0,00	0,00	0,00
ЧОД, руб.	-21 262 800	9 864 976	10 221 235	10 547 923	10 886 349	11 234 556
Ставка дисконтирования, %	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%	14,90%
Период, лет	0,671	0,997	1,000	1,000	1,000	
Период дисконтирования, лет	0,336	1,33	2,33	3,33	4,33	
Фактор дисконтирования	0,954	0,831	0,724	0,630	0,548	0,548
Текущая приведенная стоимость, руб.	- 20 284 711	8 197 795	7 400 174	6 645 191	5 965 719	
Сумма ДДП, руб.			7 924 168			
Ставка капитализации, %			11,70%			
Терминальная стоимость реверсии, руб.			96 021 846			
Текущая стоимость реверсии, руб.			52 619 972			
Стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. с учетом НДС			60 544 140			

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.⁵⁰ 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 сопоставимых объектов и получить справедливую стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

⁵⁰Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 79. Весовые коэффициенты

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	50	50	4	0,4	40	0	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,3	30	0	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,2	20	0	10	10
Допущения, принятые в расчетах-	0	50	50	1	0,1	10	0	5	5
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 80. 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	62 784 142	0,5	31 392 071
Доходный подход	60 544 140	0,5	30 272 070
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом земельного участка с учетом НДС (округленно), руб.			61 664 141
Справедливая стоимость земельного участка кадастровый номер 66:41:07 11072:0018, руб.			13 305 000
Итоговая стоимость нежилого здания кадастровый номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а с учетом НДС, руб.			48 359 141
Справедливая стоимость кадастровый номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а без учета НДС, руб.			40 299 284
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом земельного участка), без учета НДС, руб.			53 604 284

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

Таблица 81. 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	53 604 284
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв. м	40 299 284
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	13 305 000
Итого		53 604 284

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 №27. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), ноябрь 2020 г.
17. 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.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.: Техносфера, 2011.
19. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{51}$$

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

⁵¹ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

основе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

РОСГОССТРАХ



0530 БИЛАЙН МЕНЕДЖ. МТС. ТЕЛЕ2
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

ДОГОВОР № 37/20/134/936 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«24» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования Драгунова Юрия Александровича, действующего на основании Доверенности № 325-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и ООО «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Попкова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 24.12.2020 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

ПАО СК «Росгосстрах»
www.RGS.ru

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	550 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	550 000 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

68 750,00 (Шестьдесят восемь тысяч семьсот пятьдесят и 00/100) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2021 г. по 24.00 часа «31» декабря 2021 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 20.01.2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по договору страхования со Страхователем – юридическим лицом и также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по договору страхования, заключенному со Страхователем – юридическим лицом, производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

Договор № 37/20/134/936
Страхование гражданской ответственности
Корпоративные виды | ПАО СК «Росгосстрах»
e-mail: LL@RGS.ru

стр. 2

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.



Попков А.В.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТРАХОВЩИКА И СТРАХОВАТЕЛЯ

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 08 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:
ИНН: 7707067883,
КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689
Р/с: 40701810201700000432
в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с: 30101810300000000985
БИК: 044525985

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР» ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

Адрес местонахождения: 125057, г. Москва, ул. Новоспасская, д. 9

Банковские реквизиты:
ИНН: 7710277867, КПП: 774301001,
ОГРН: 1027739644800
Расч. счёт: 40702810601990000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва
Корр. счет: 30101810200000000503, БИК: 044525593

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования (Доверенность № 325-Д от 07.02.2020 г.)

М.П.

Драгунов Ю.А.

Генеральный директор



Попков А.В.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 19591, г. Москва, ул. ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Договор № 37/20/134/936

Страхование гражданской ответственности
Корпоративные виды | ПАО СК «Росгосстрах»
e-mail: LL@RGS.ru

стр. 3



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 Состраховщики 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 – Состраховщик 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 – Состраховщик 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 Состраховщиком 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 Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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 Состраховщиками 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 считает 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:	СОСТРАХОВЩИКИ:
<i>Щербатюк Яна Викторовна</i>	От Состраховщиков: <i>(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6935761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)</i>



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009442-1 « 12 » апреля 20 18 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»

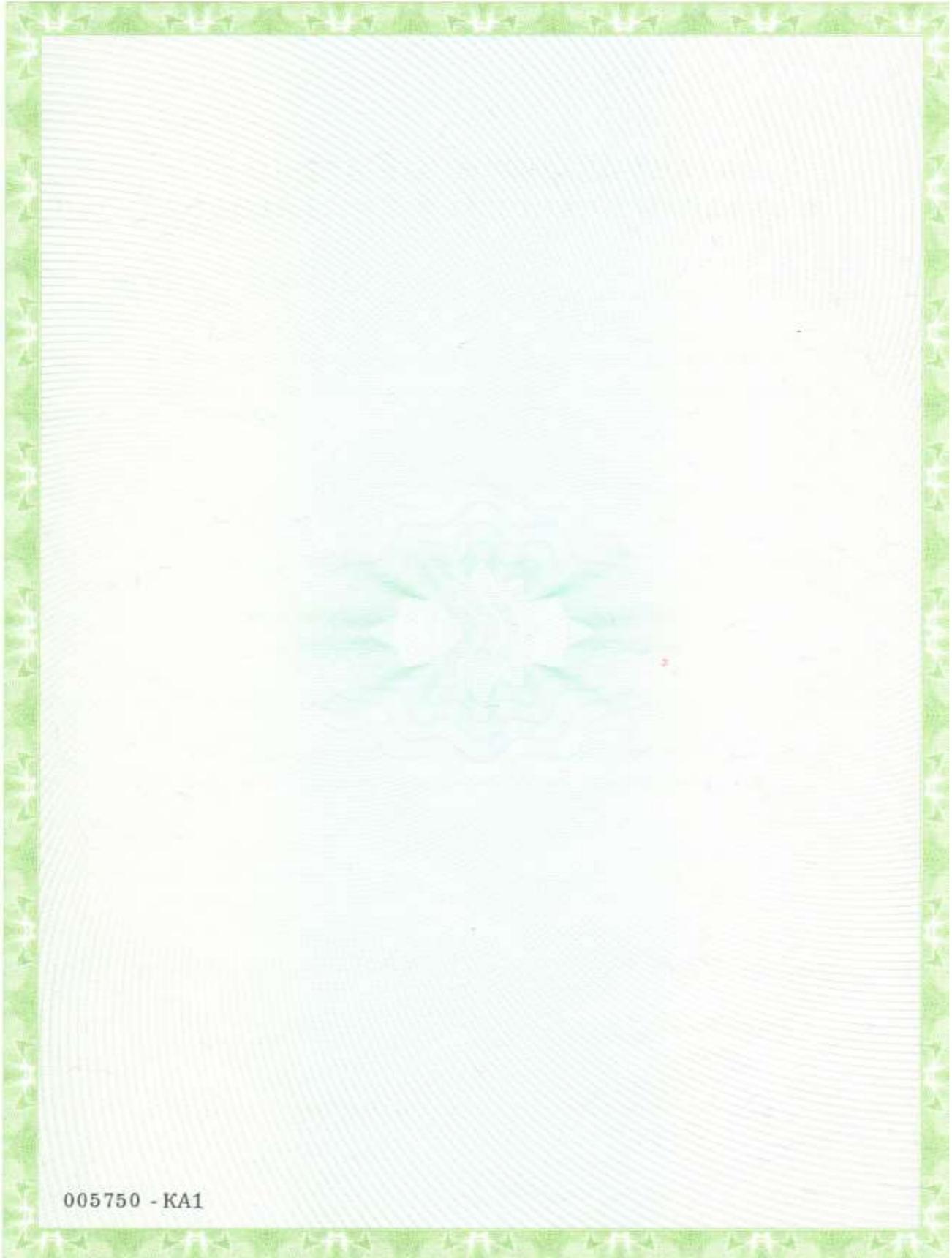
от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

ОО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-00000) ОГРН 1047707083893

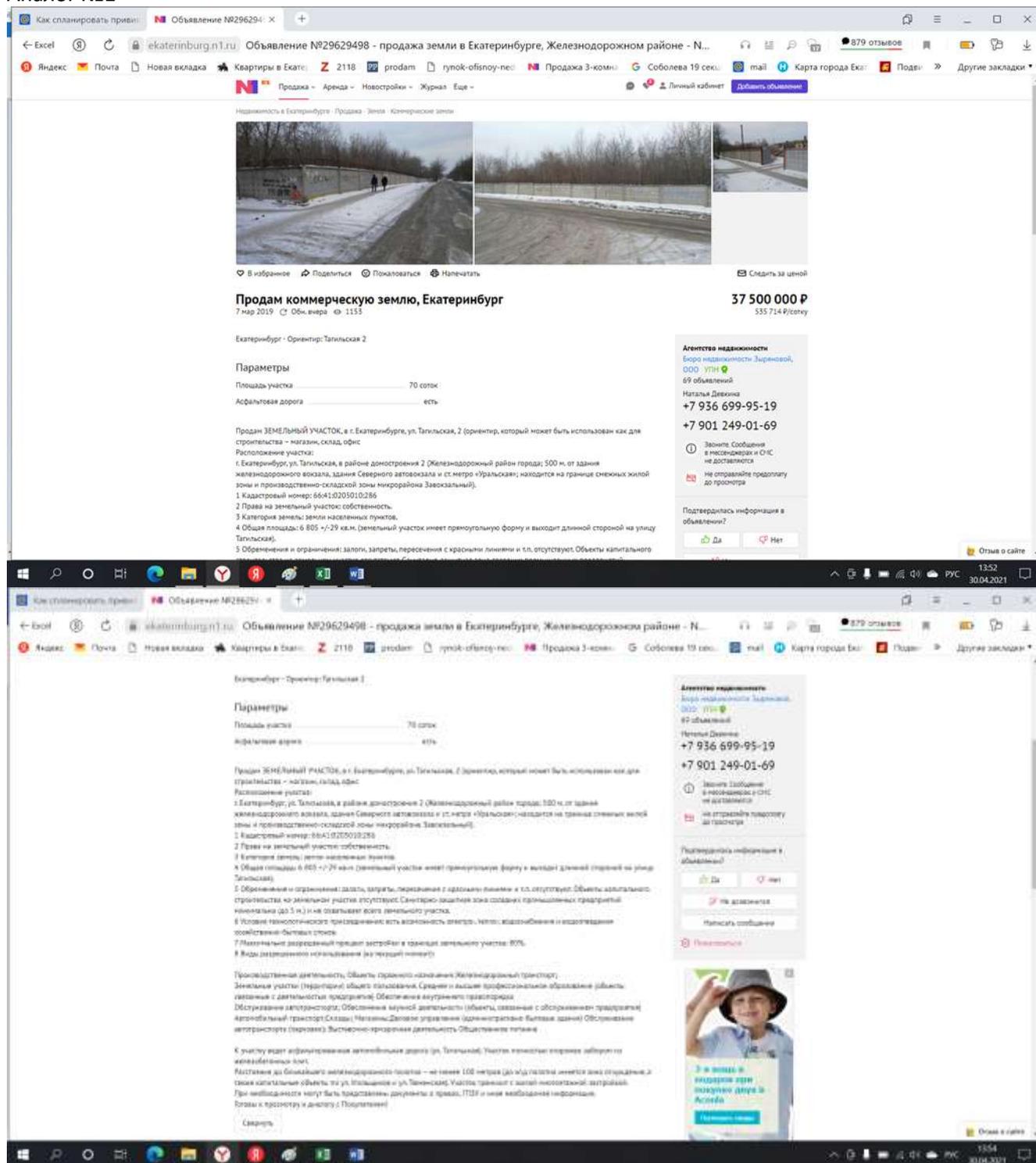


Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

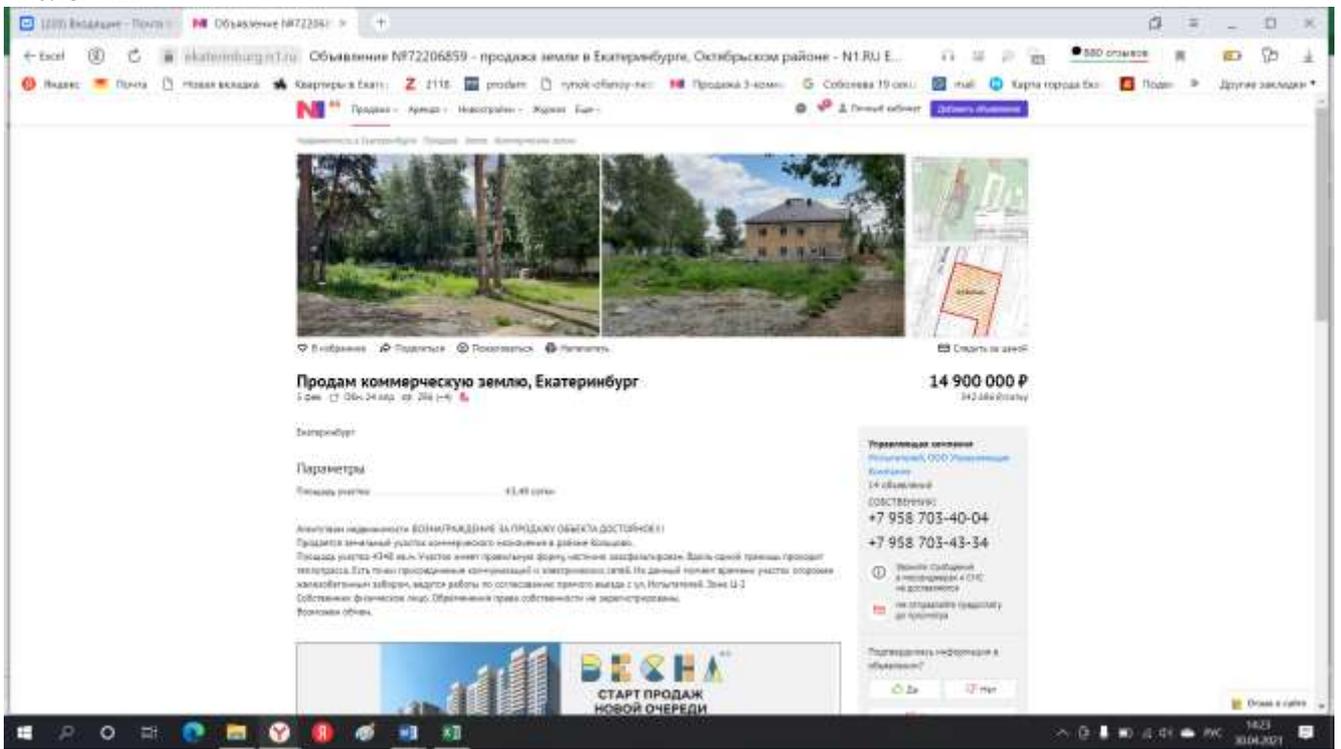
Скриншоты объектов-аналогов земельных участков

Аналог №1



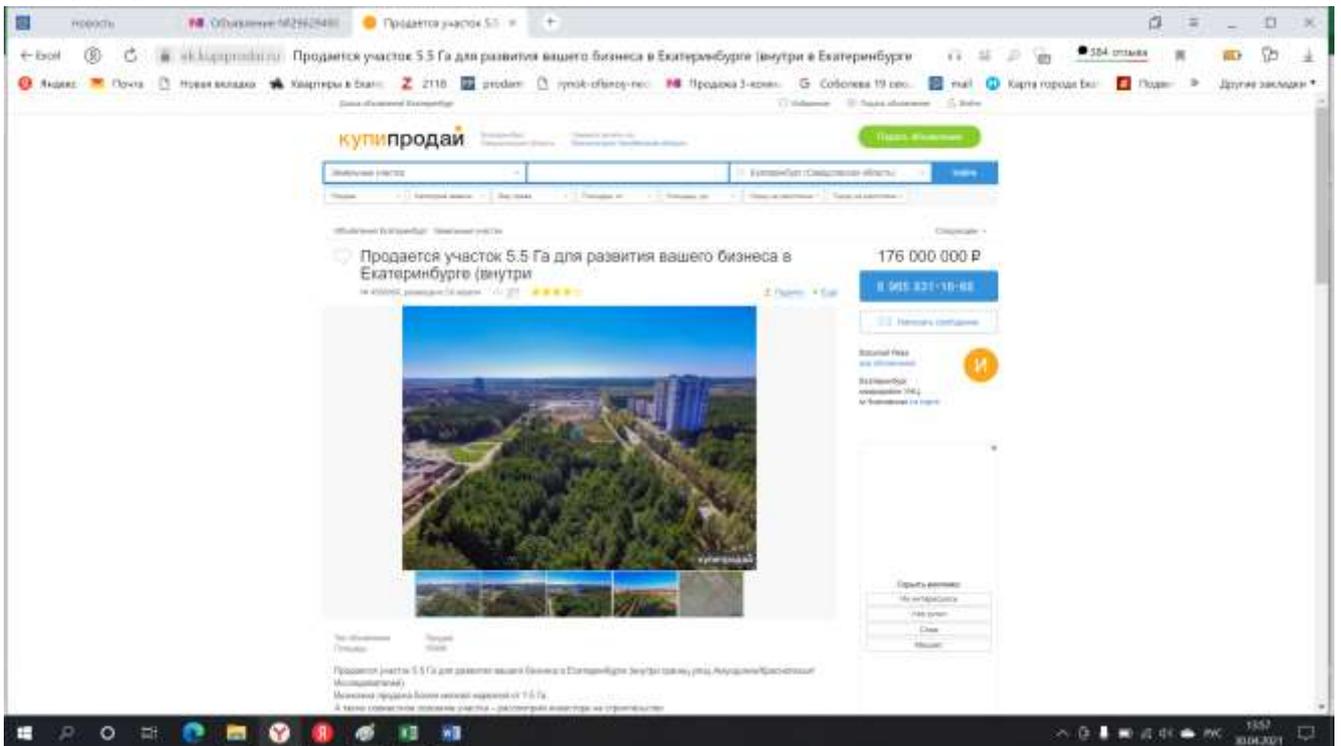
https://ekaterinburg.n1.ru/view/29629498/?open_card_land

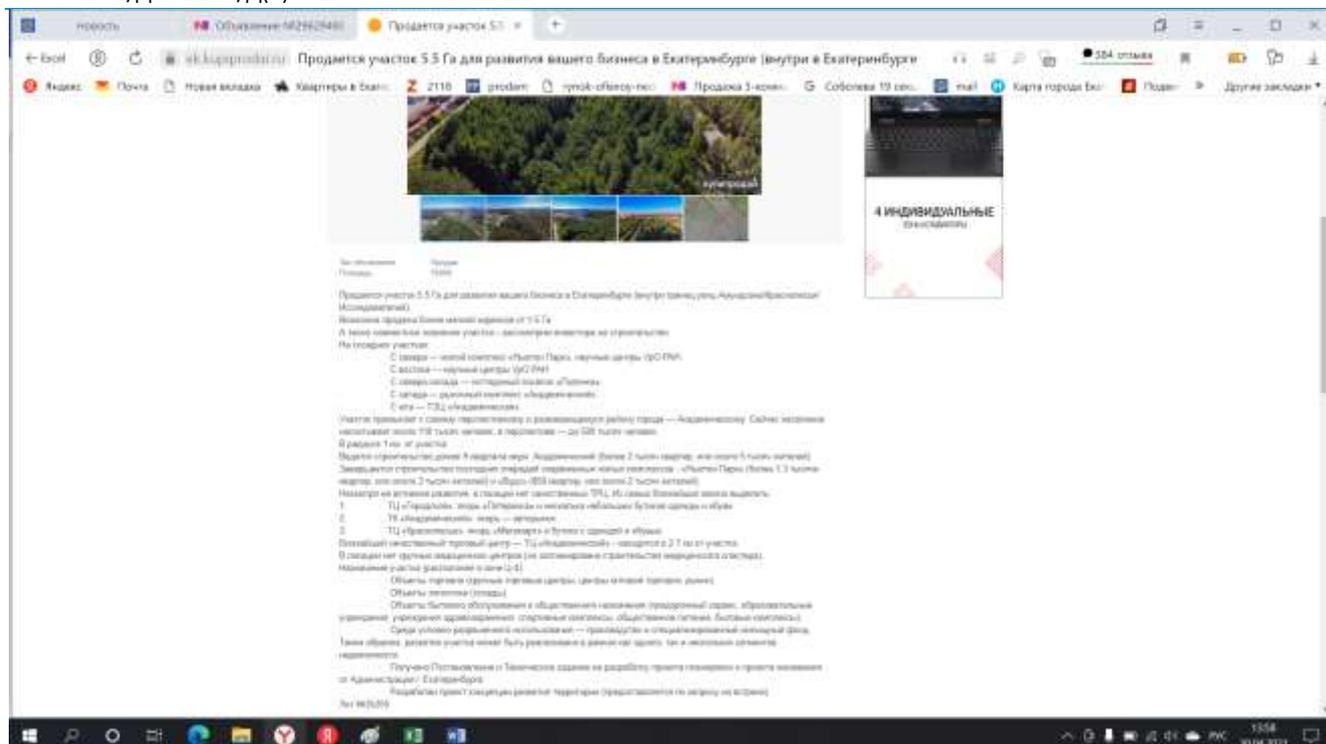
Аналог №2



https://ekaterinburg.n1.ru/view/72206859/?open_card_land

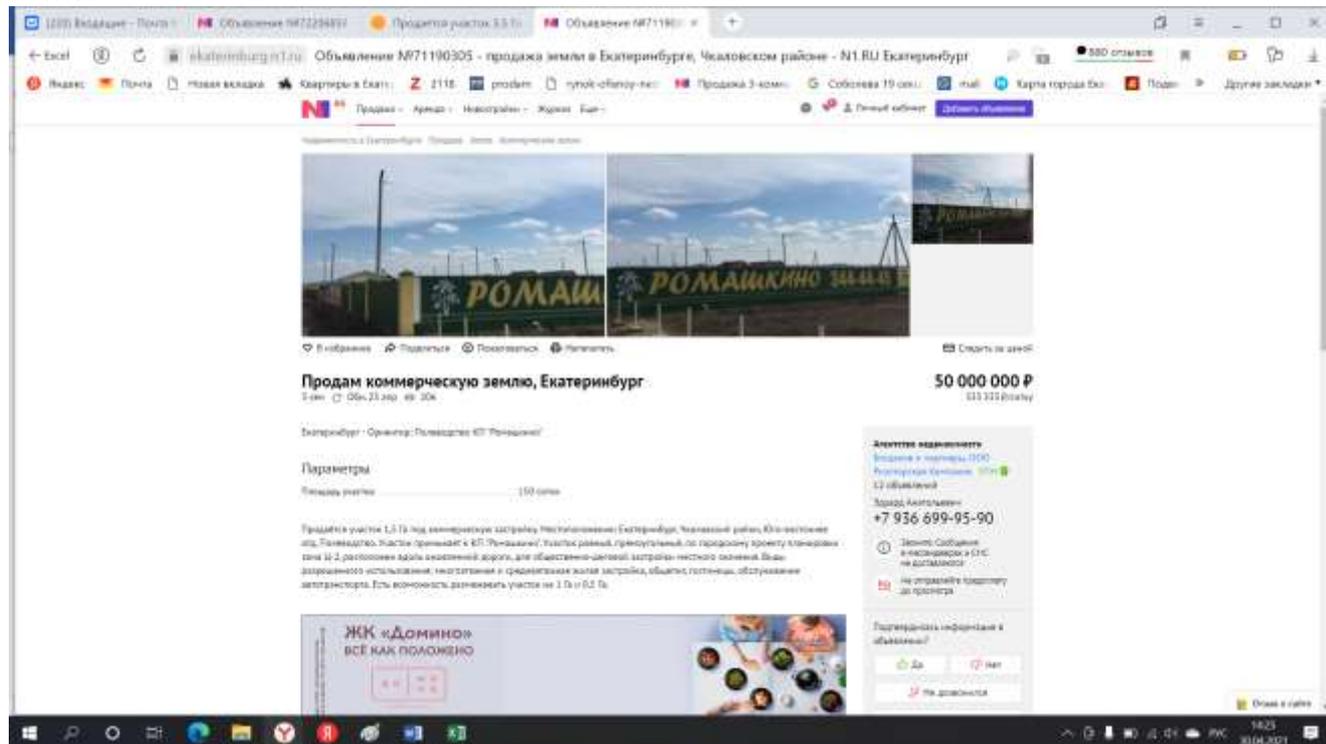
Аналог №3





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

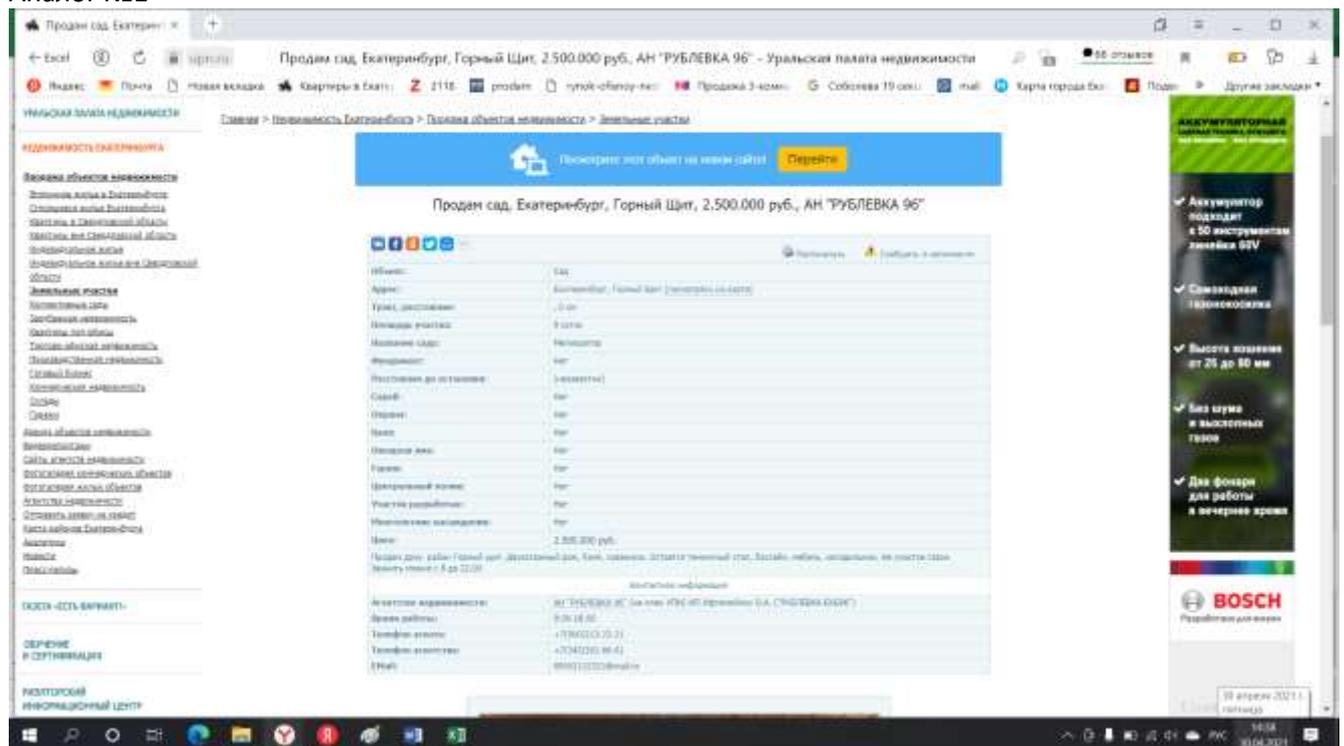
Аналог №4



https://ekaterinburg.n1.ru/view/71190305/?open_card_land

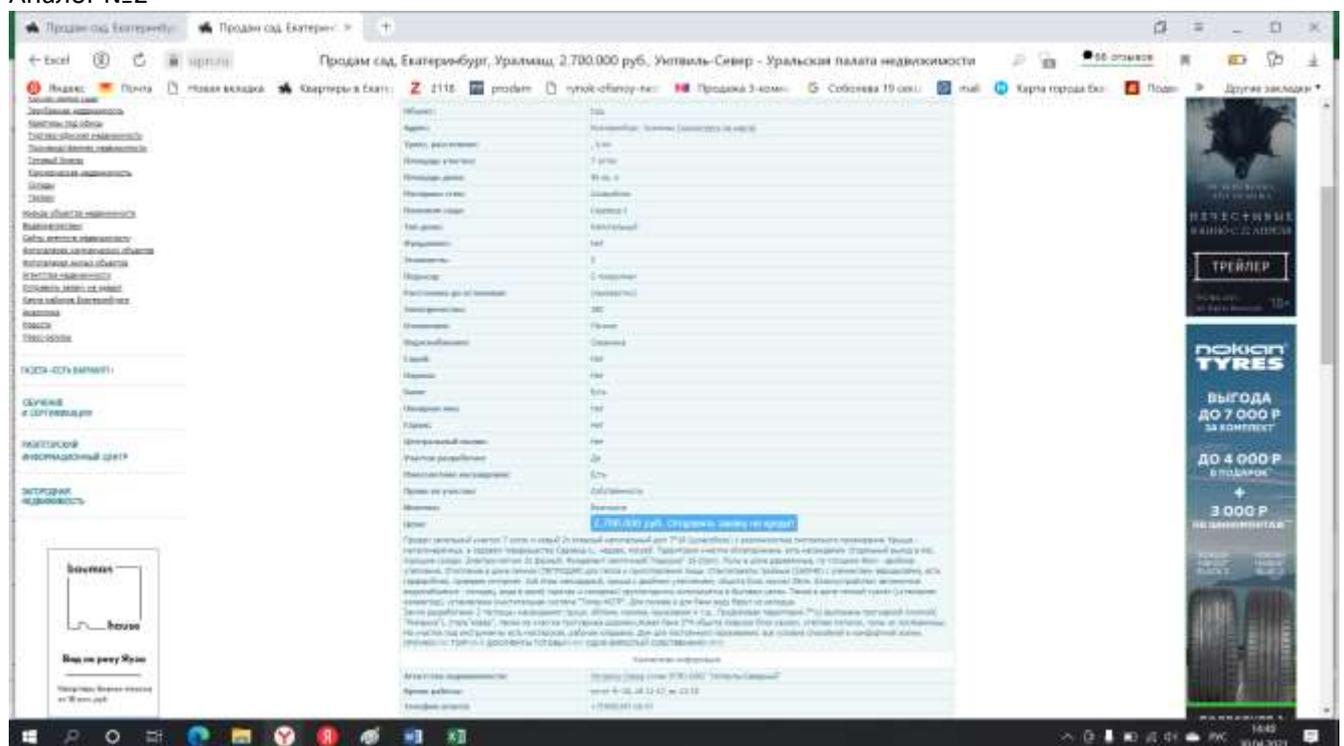
Поправка на район земельные участки

Аналог №1



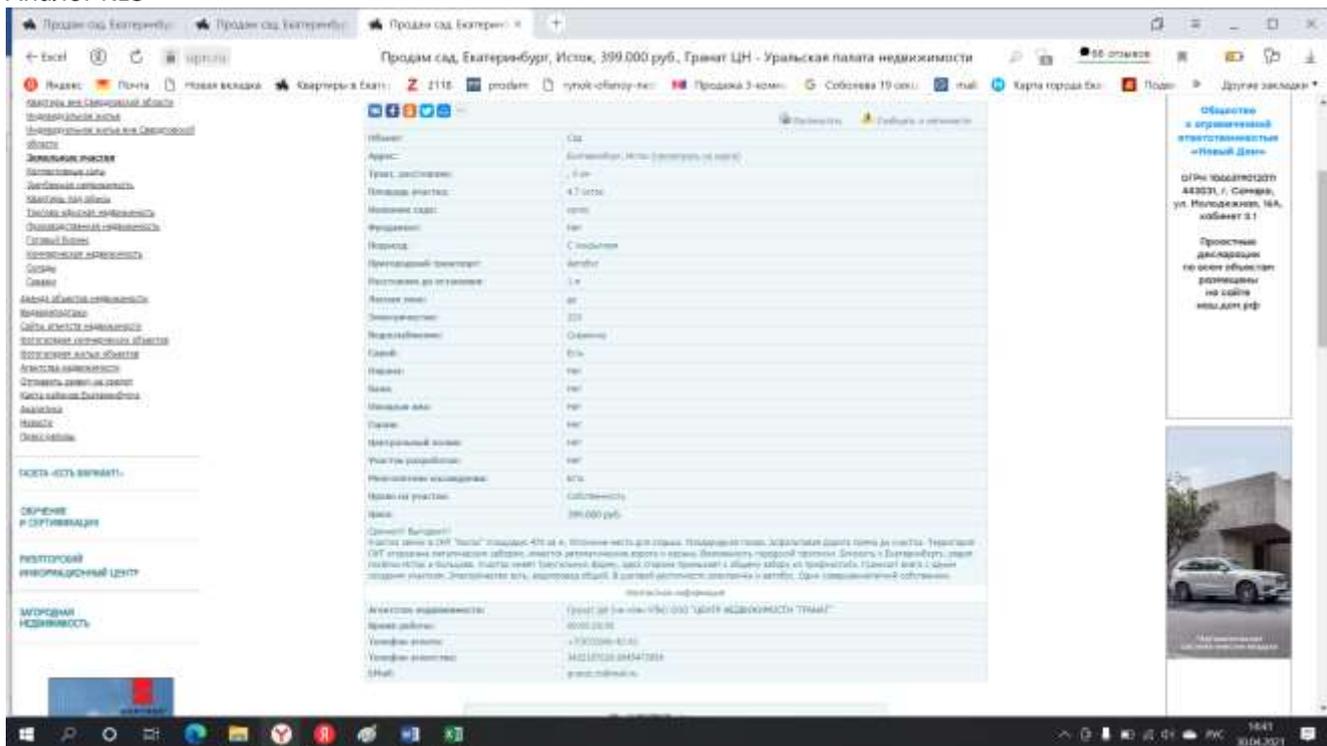
https://upn.ru/realty_land_sale_info/9-3351.htm

Аналог №2



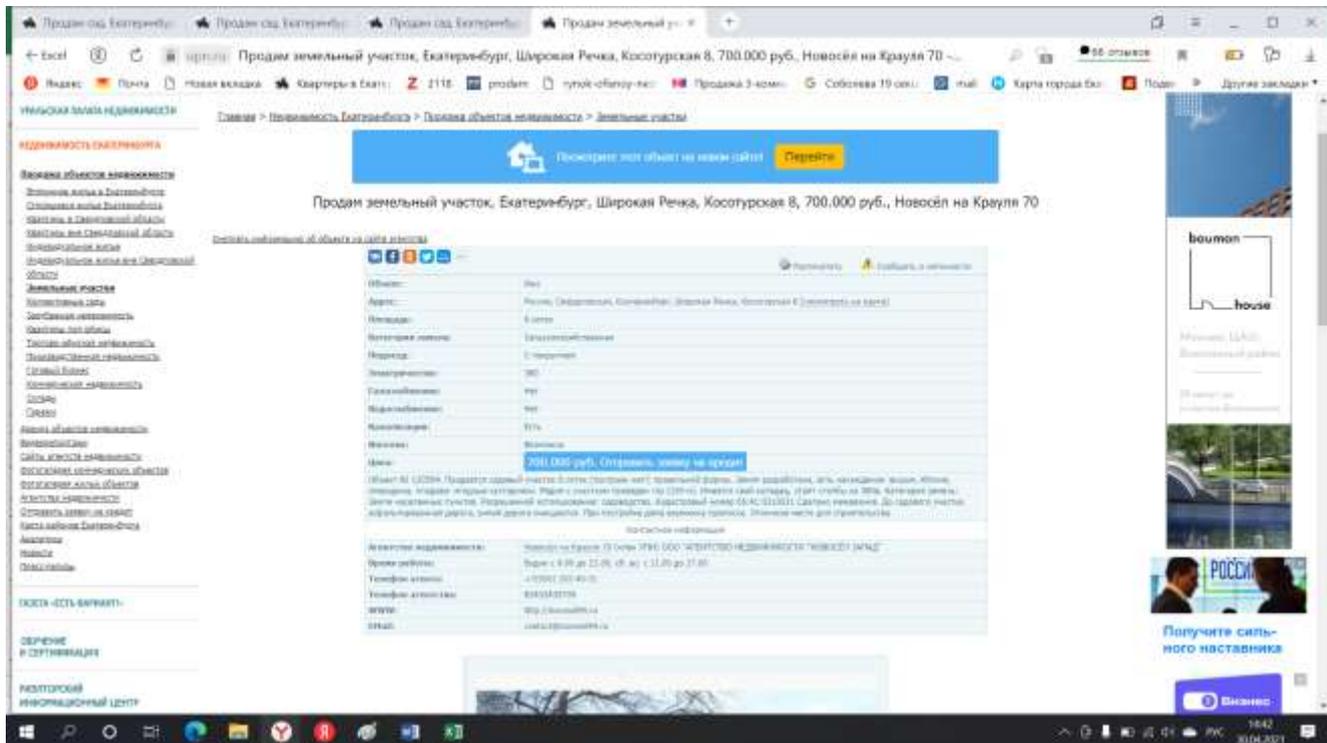
https://upn.ru/realty_land_sale_info/30130417-1789.htm

Аналог №3



https://upn.ru/realty_land_sale_info/909-3131.htm

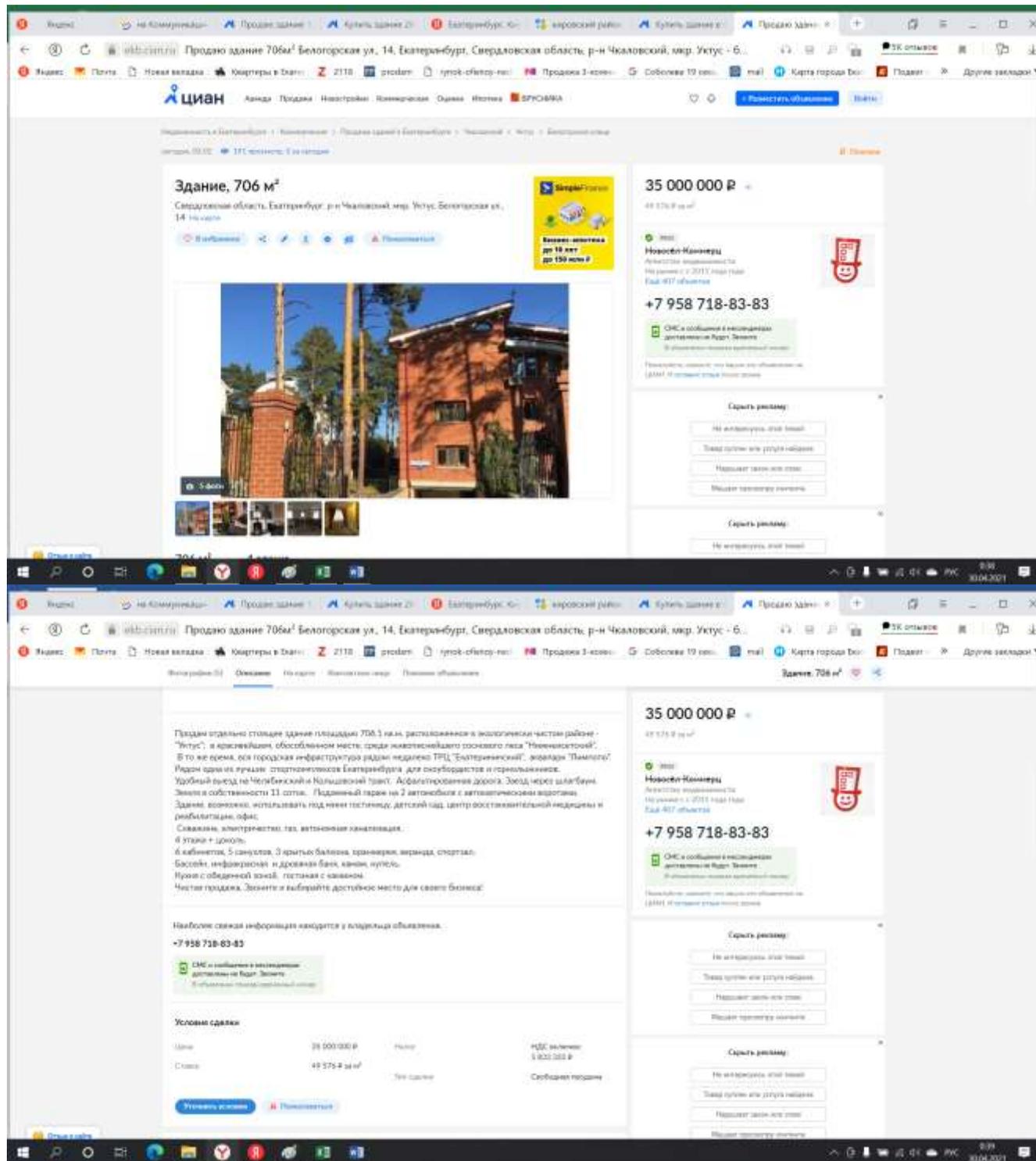
Аналог №4



https://upn.ru/realty_land_sale_info/120594-2855.htm

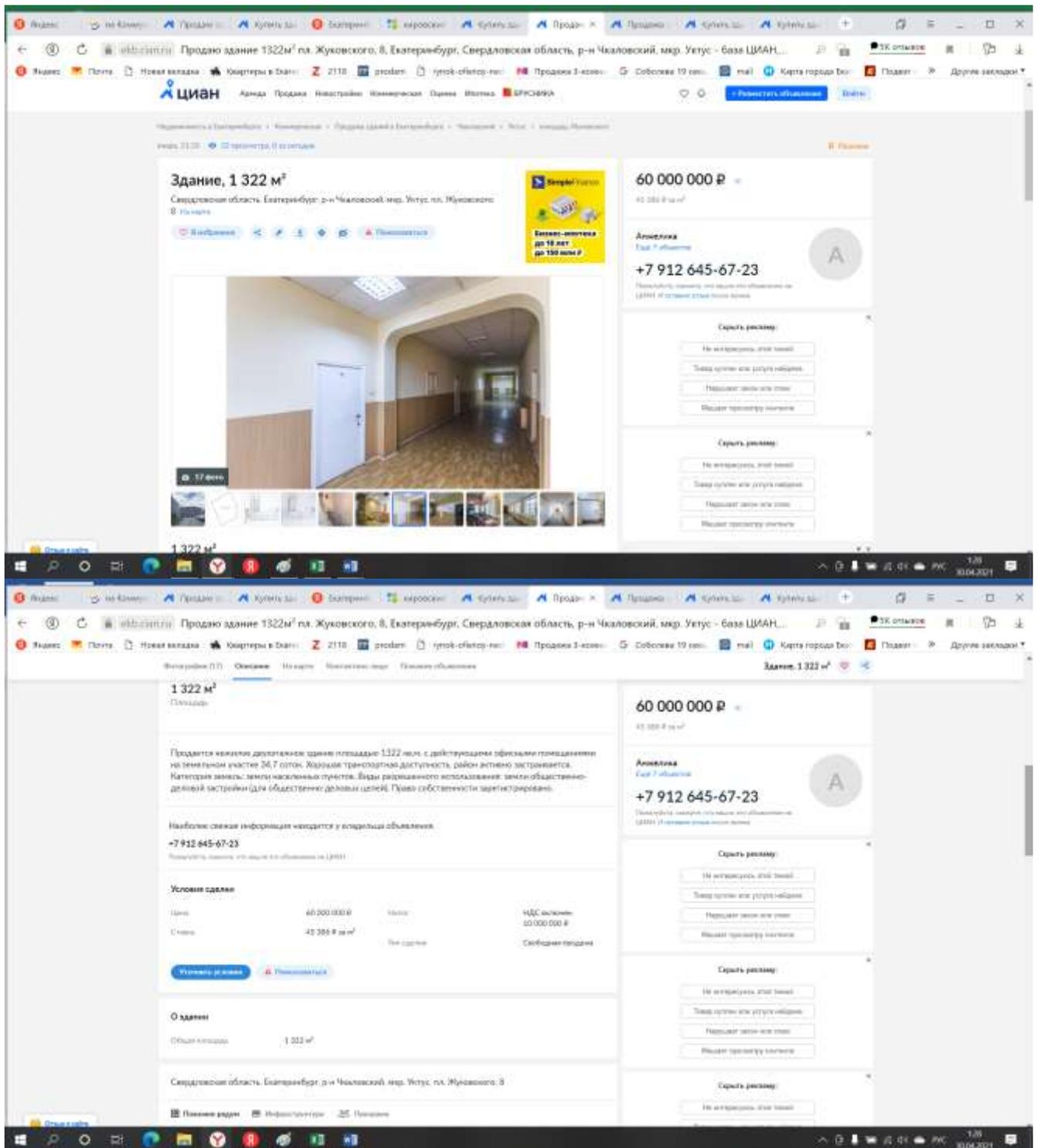
Скриншоты объектов-аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1



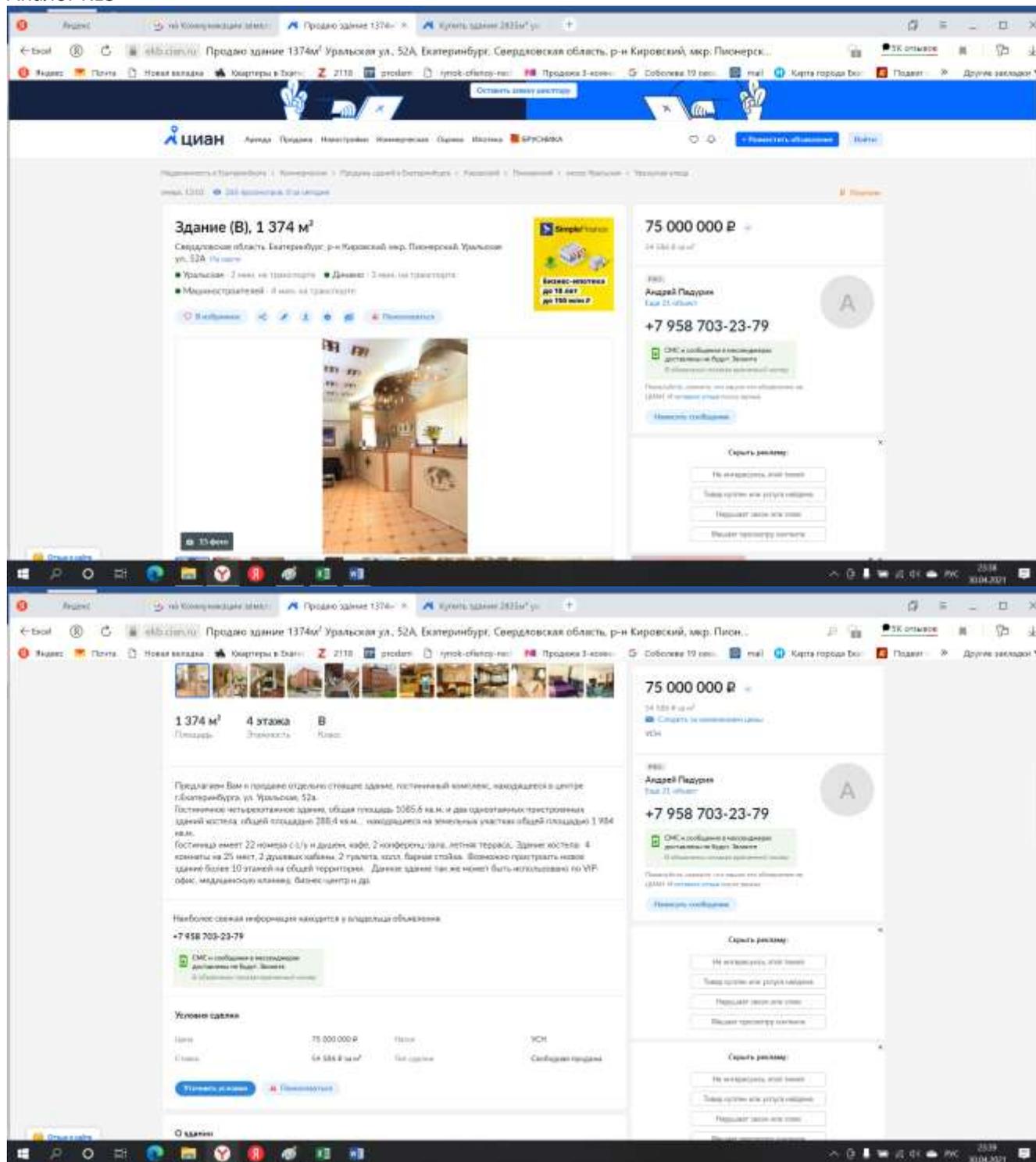
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218863466/>

Аналог №2



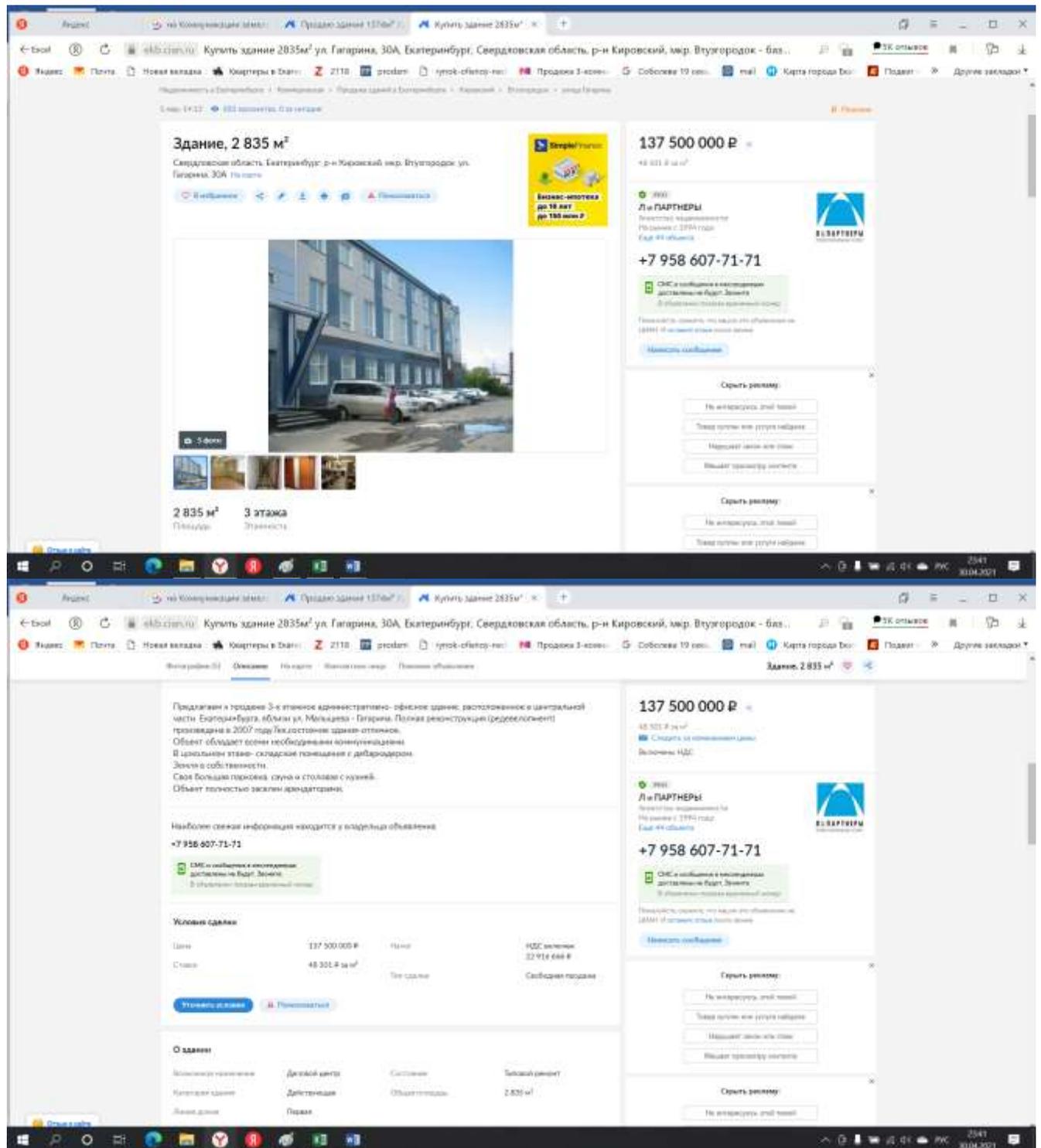
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253971968/>

Аналог №3



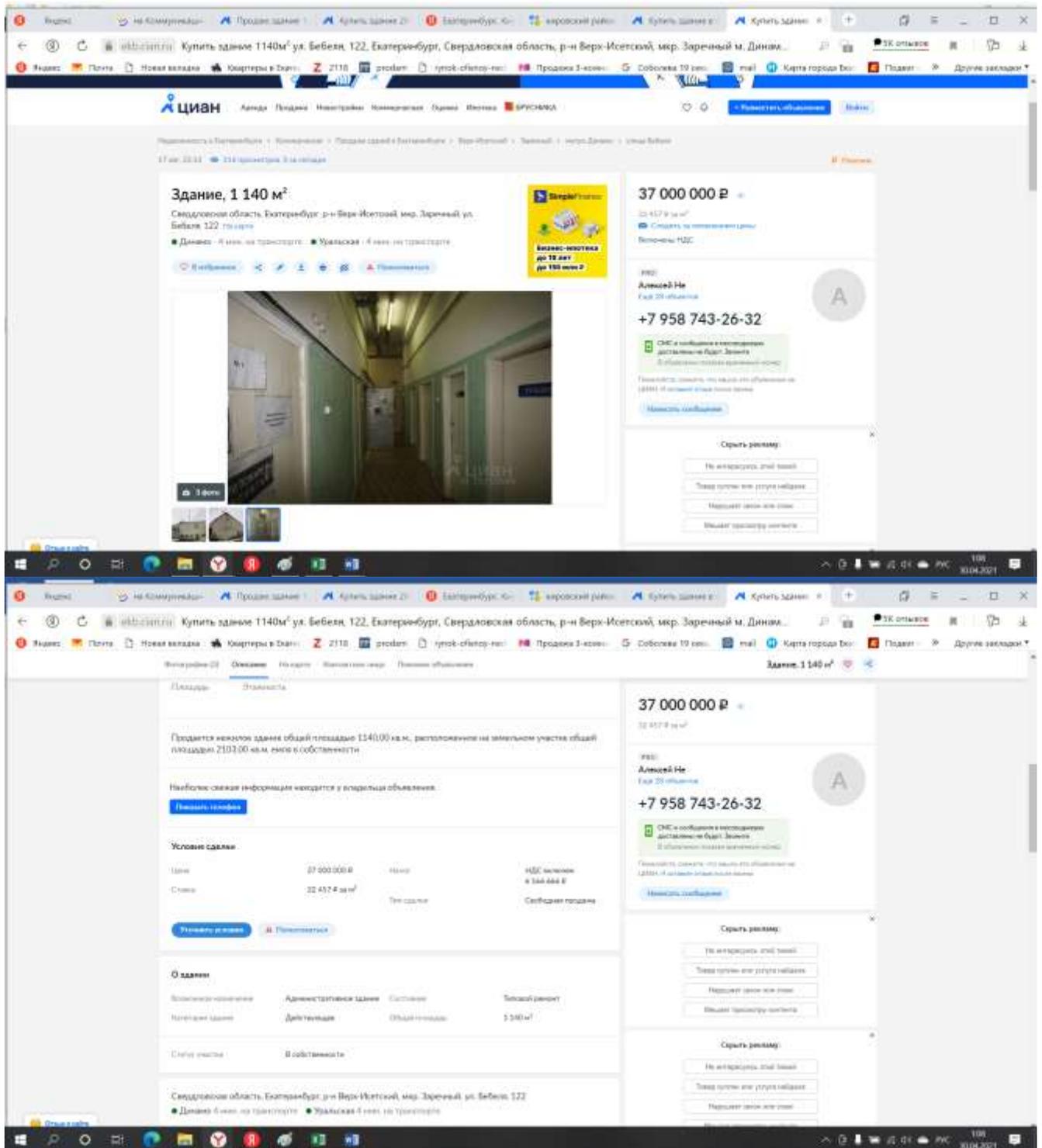
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219119183/>

Аналог №4



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

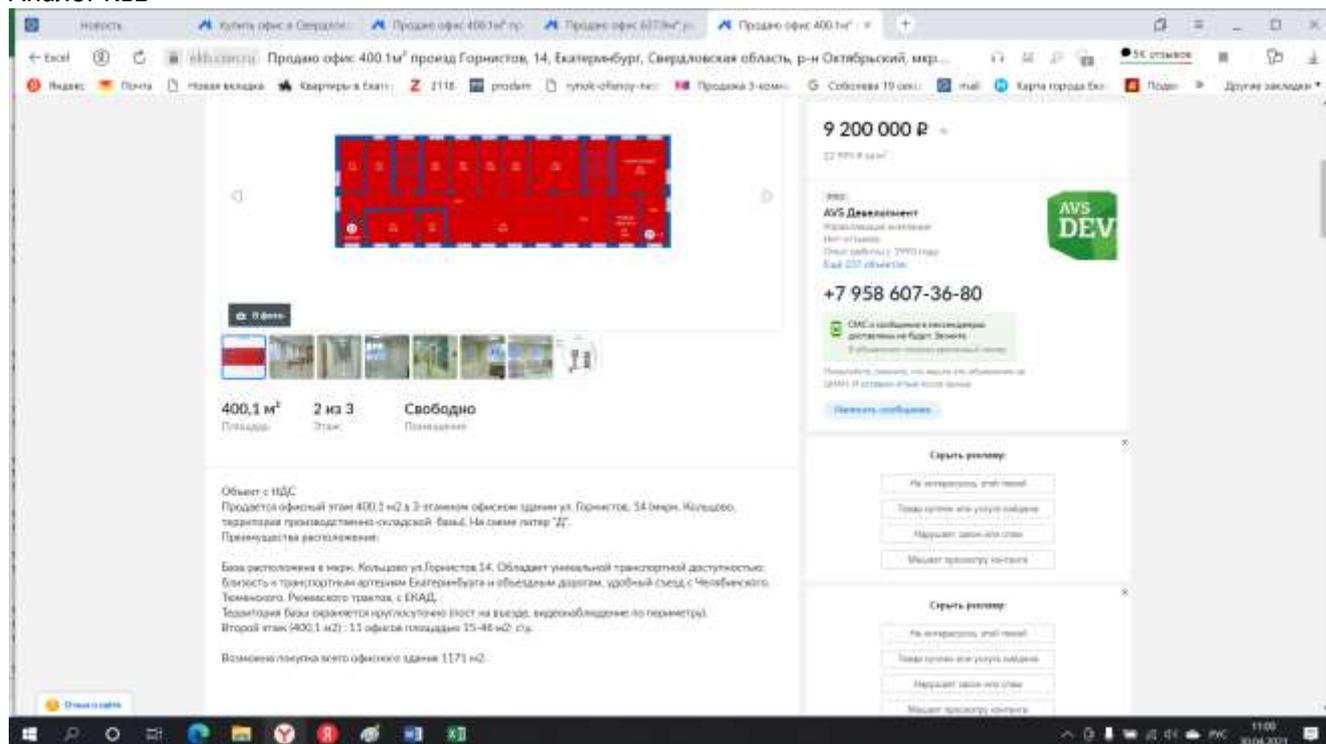
Аналог №5



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232317219/>

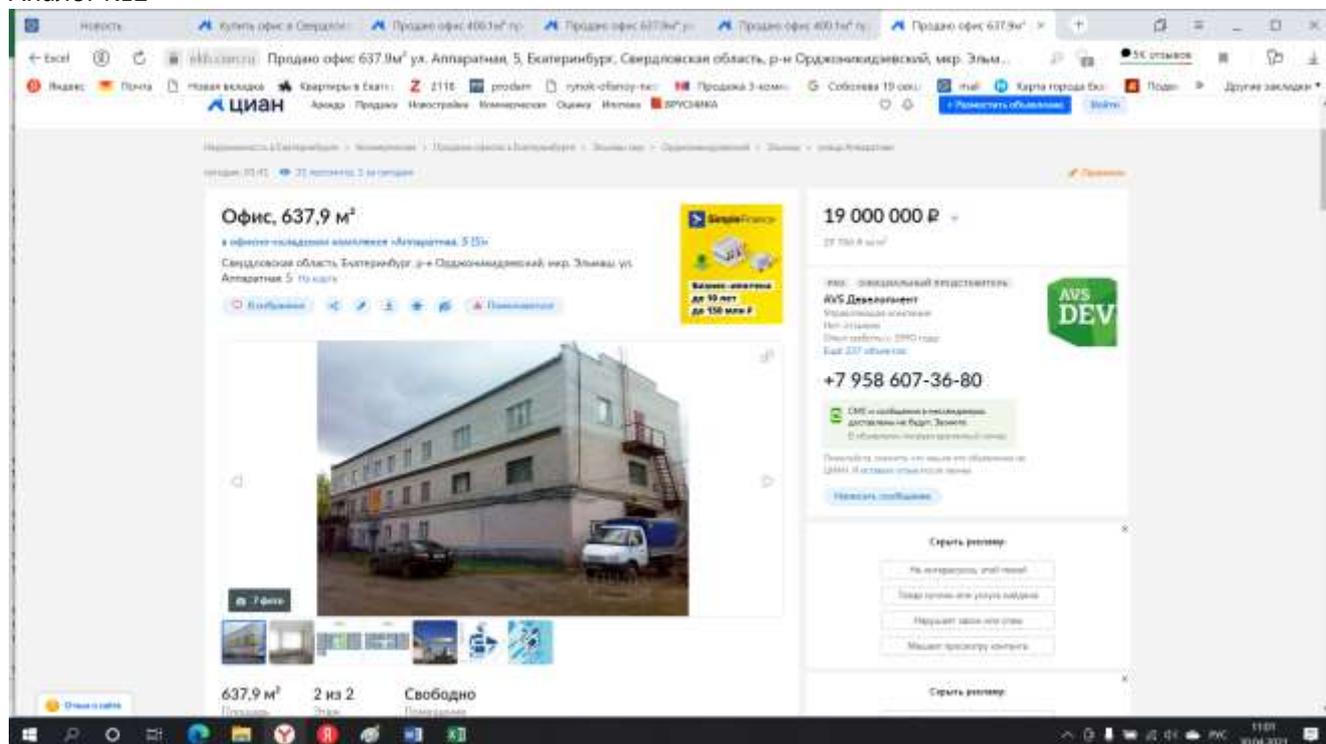
Поправка на район (4 пояс) - (2 пояс) сравнительный подход

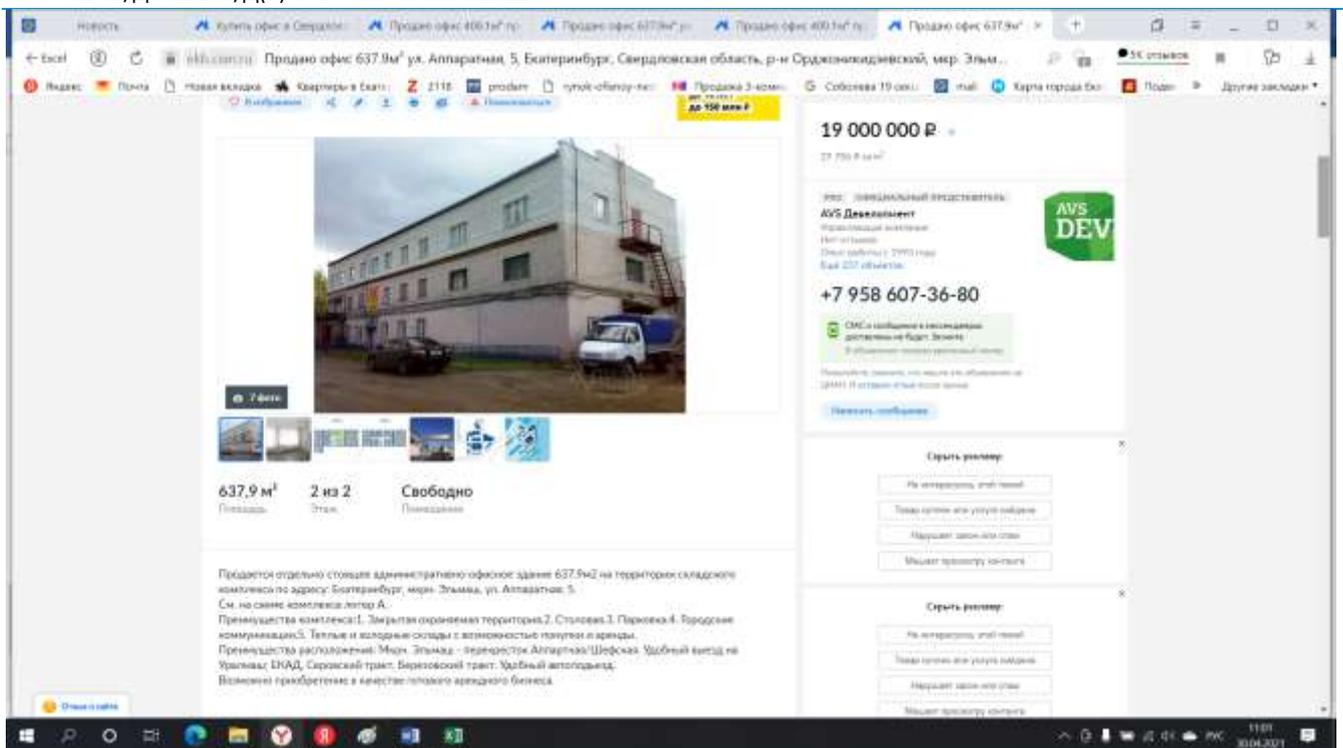
Аналог №1



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246593021/>

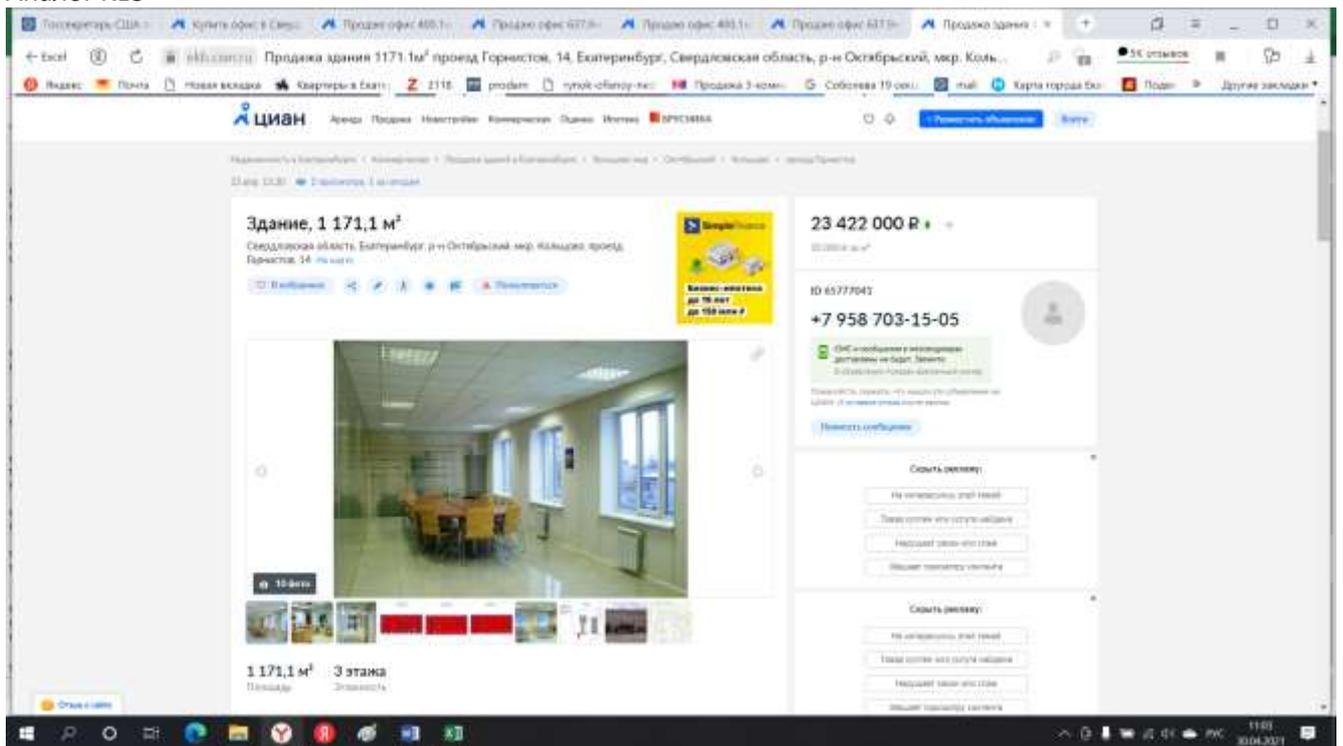
Аналог №2

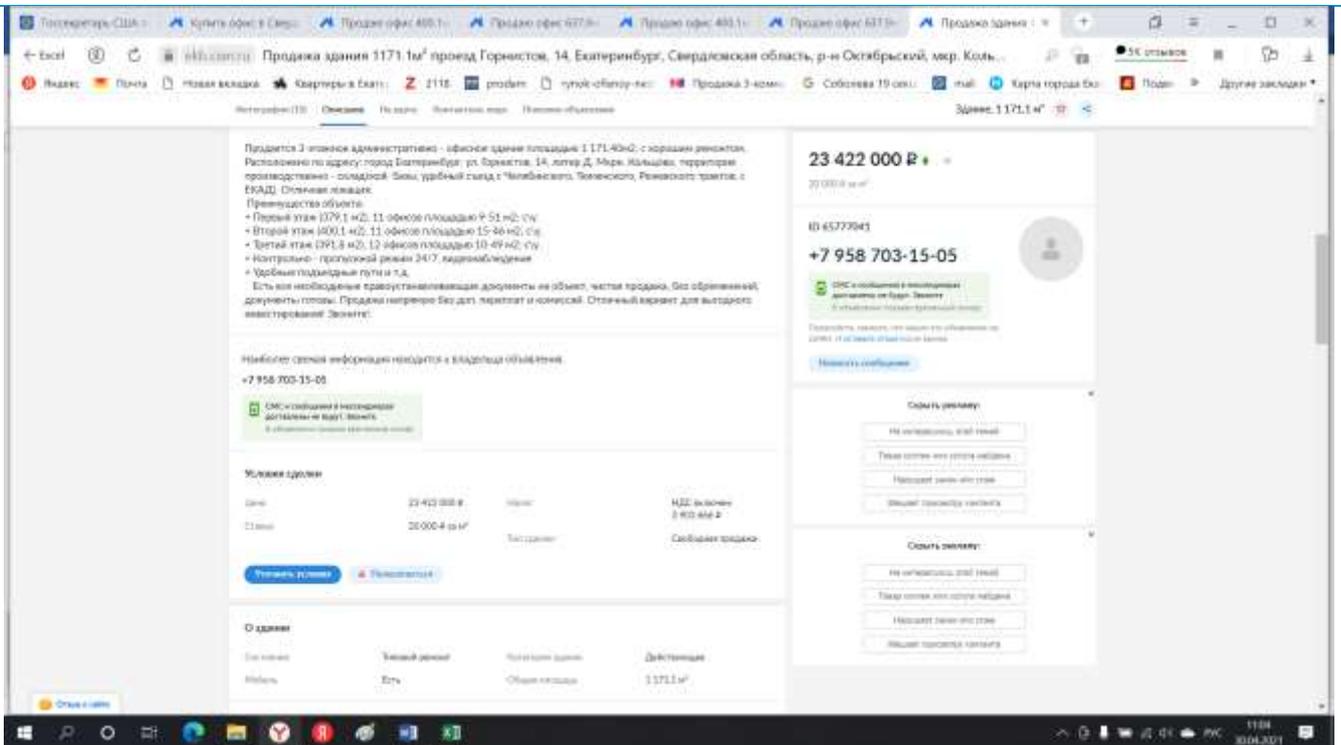




<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/242169884/>

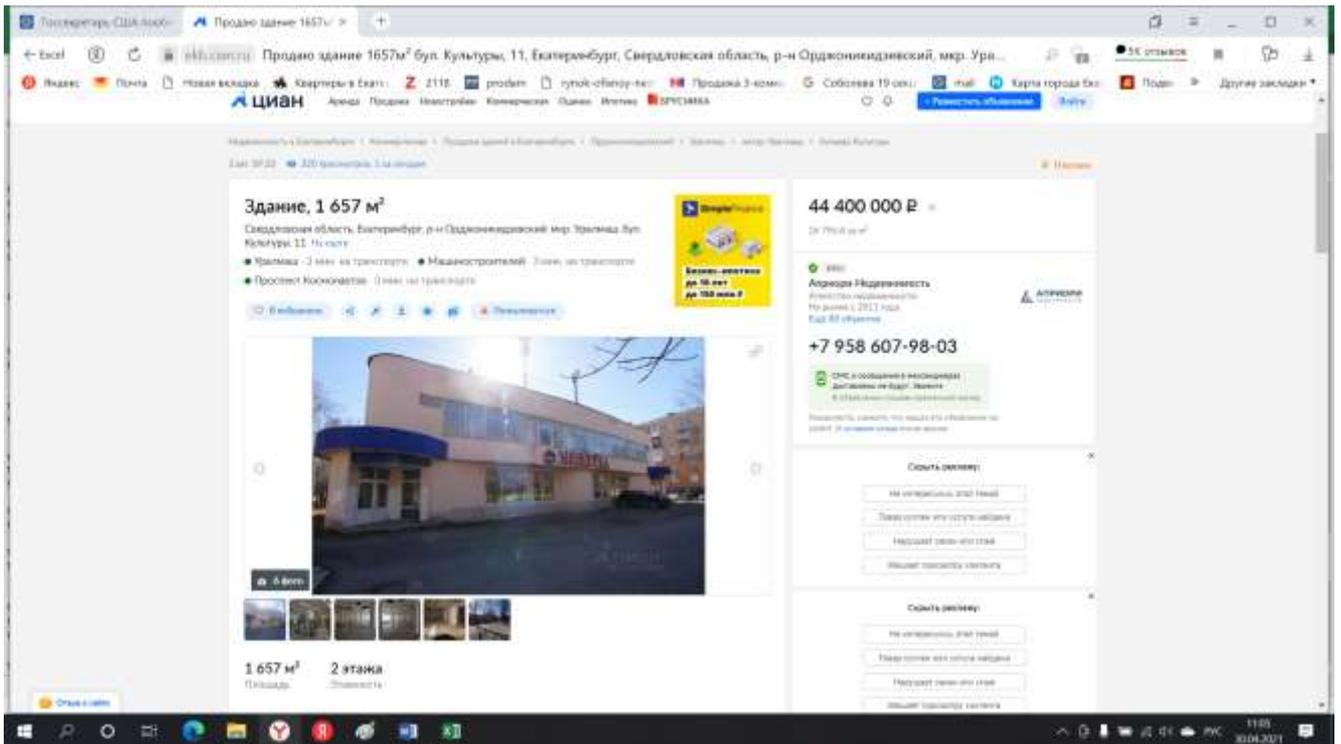
Аналог №3

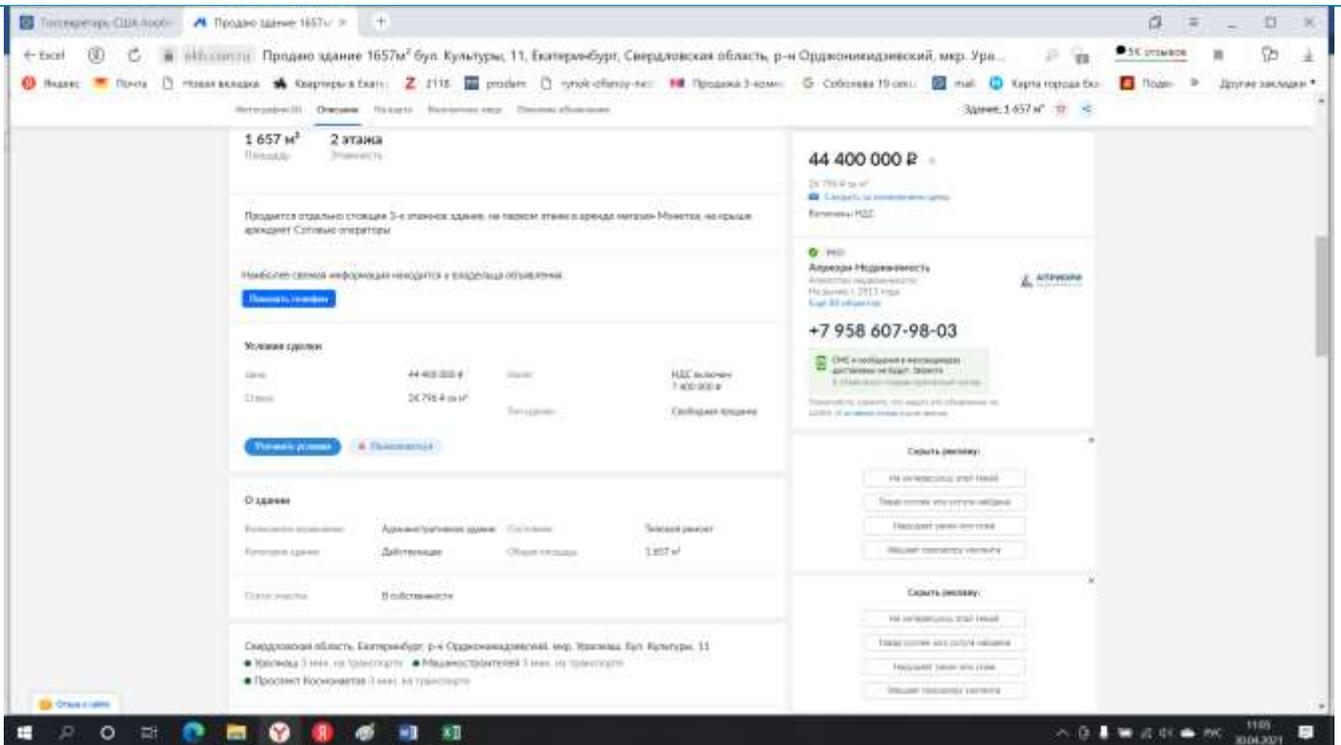




<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255251422/>

Аналог №4

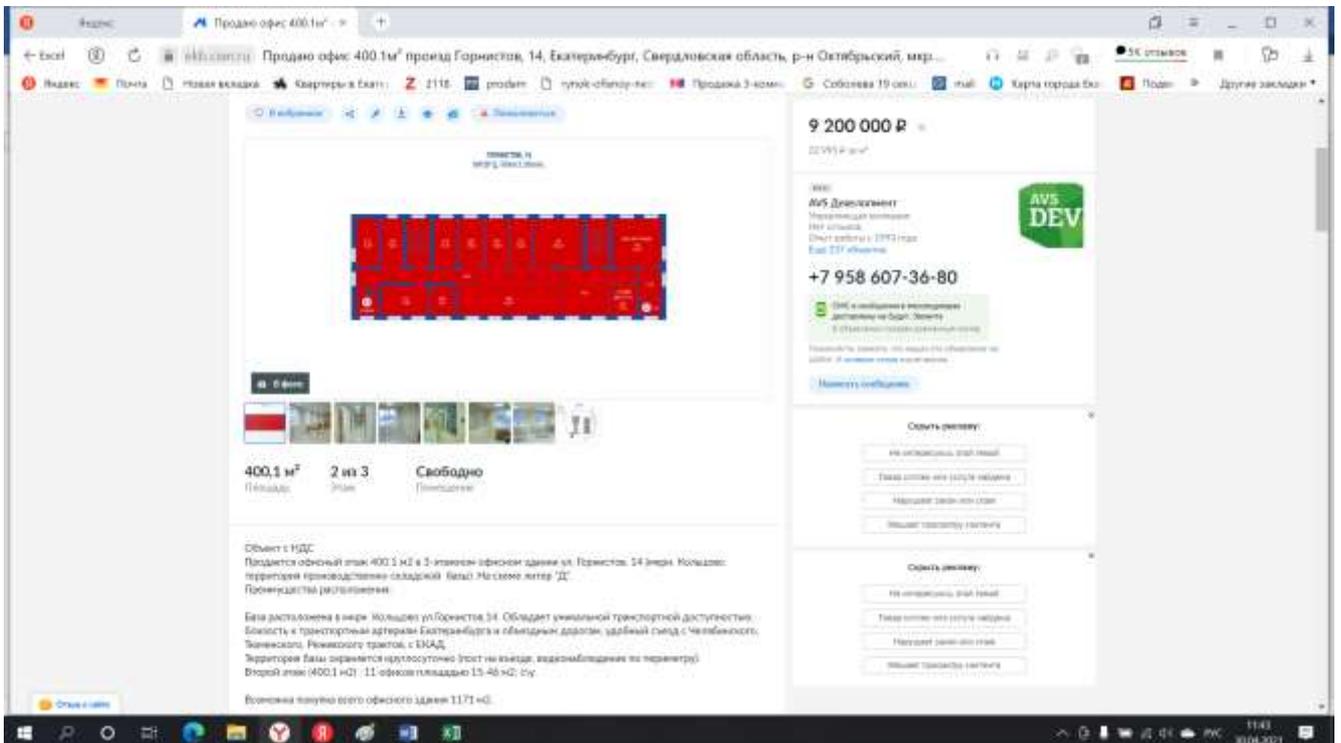




<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226094816/>

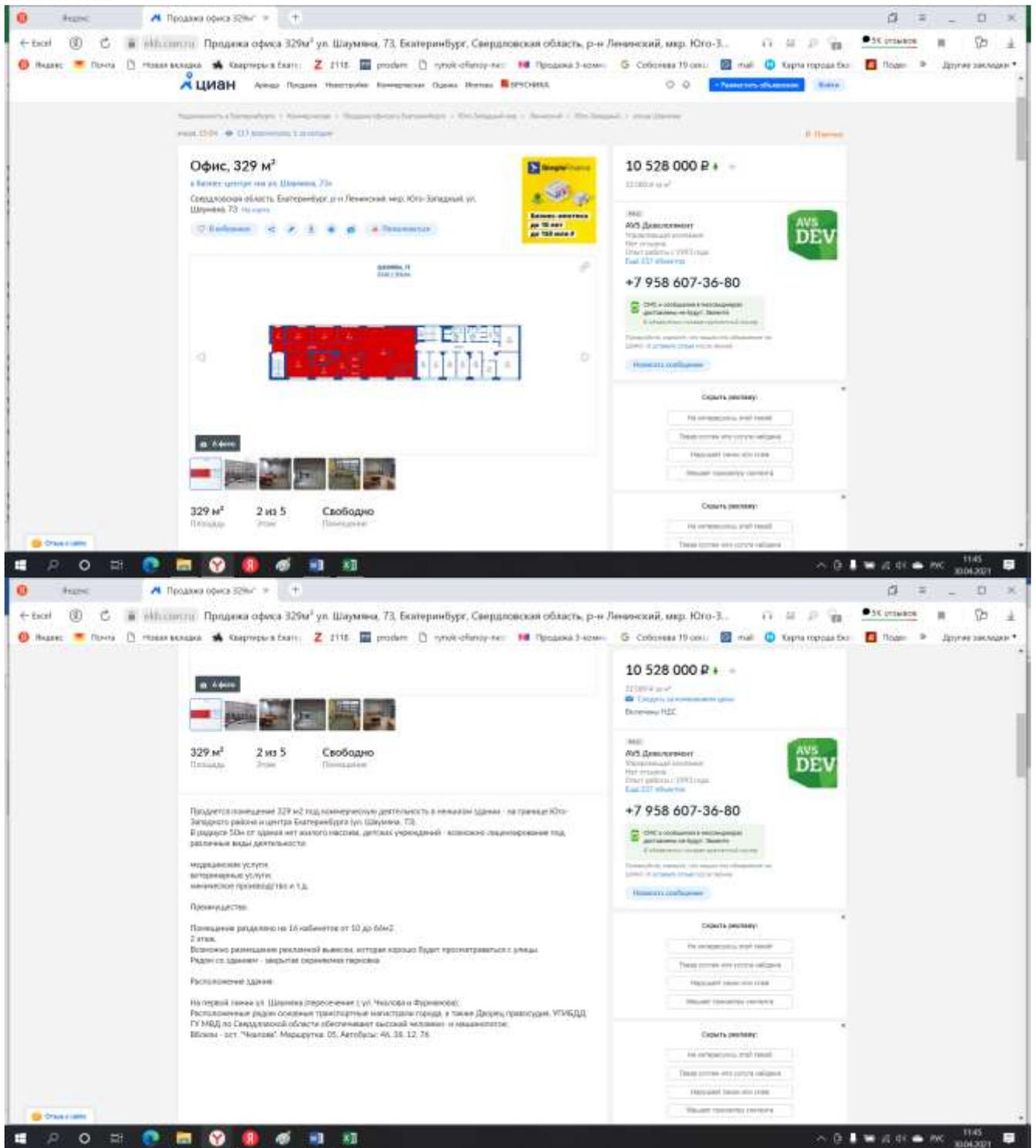
Поправка на район (4 пояс) - (1 пояс) сравнительный подход

Аналог №1



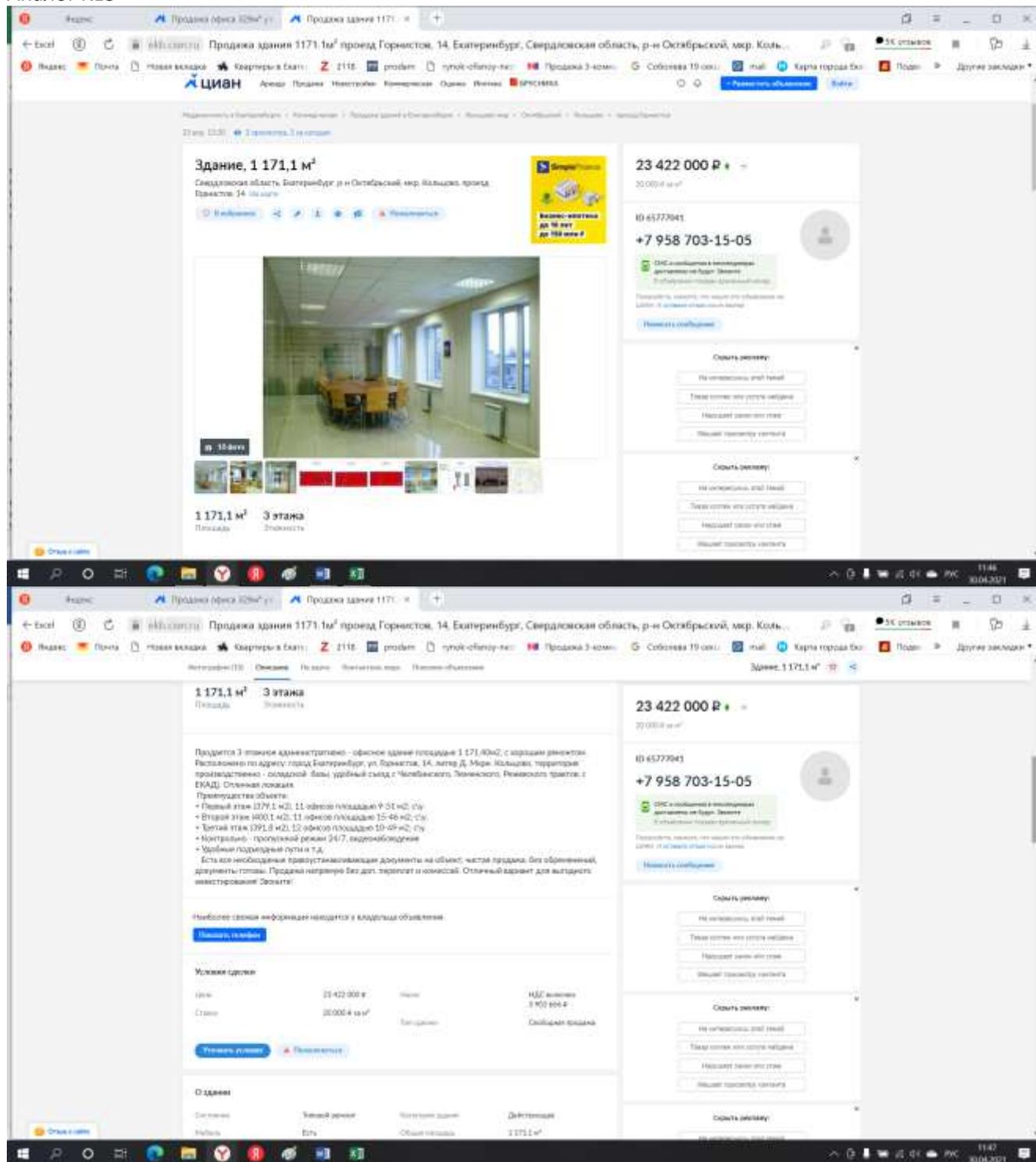
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246593021/>

Аналог №2



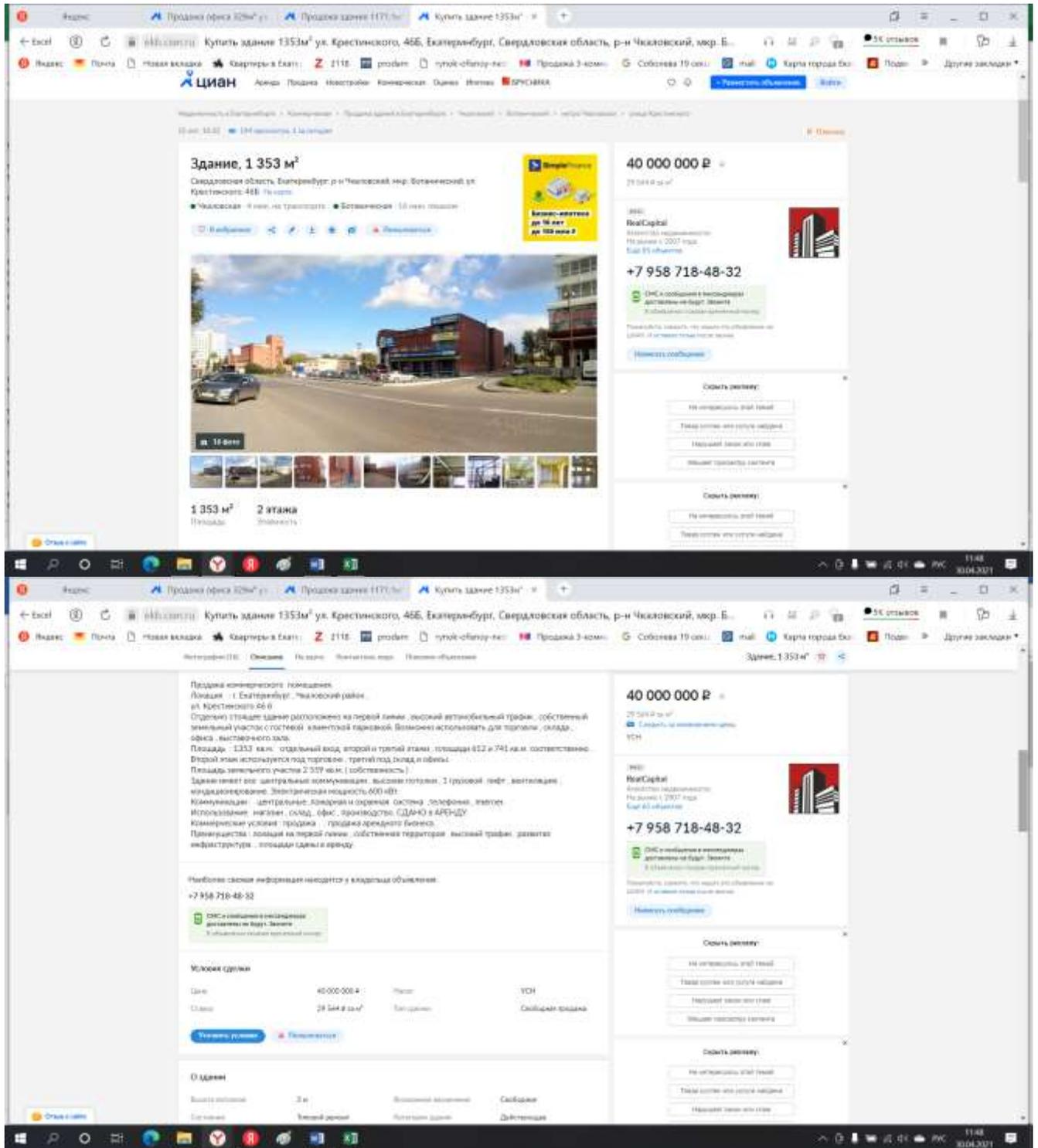
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241218082/>

Аналог №3



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255251422/>

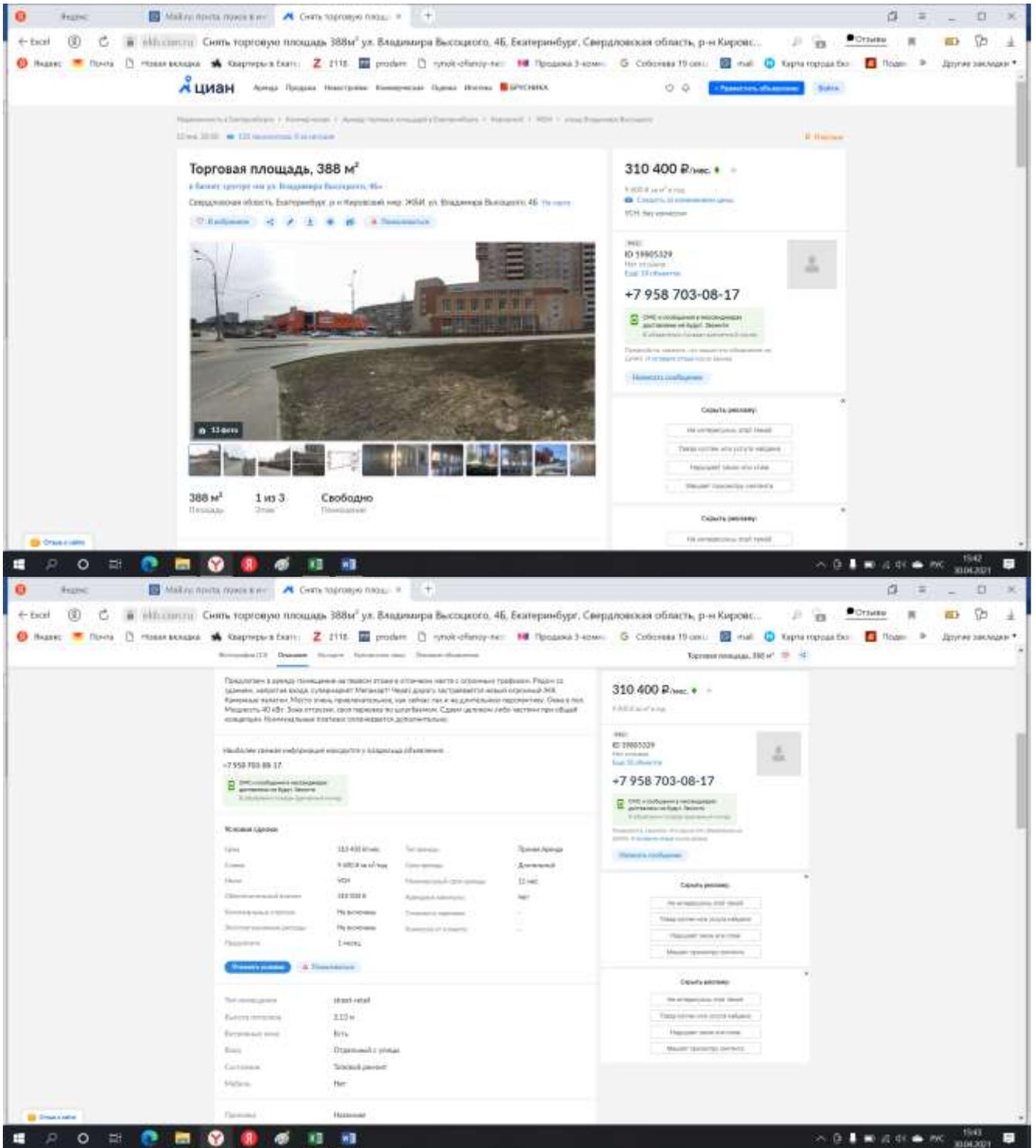
Аналог №4



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/240554181/>

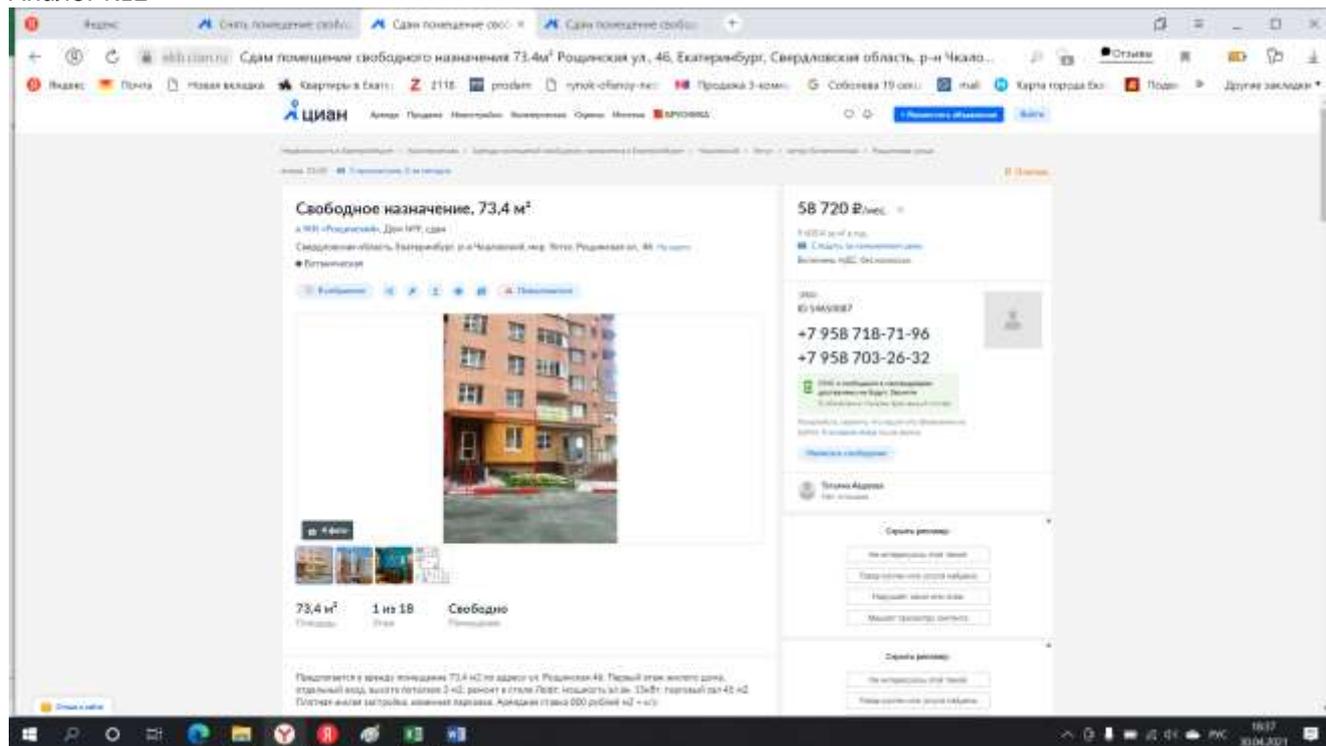
Скриншоты объектов аналогов для доходного подхода

Аналог №1



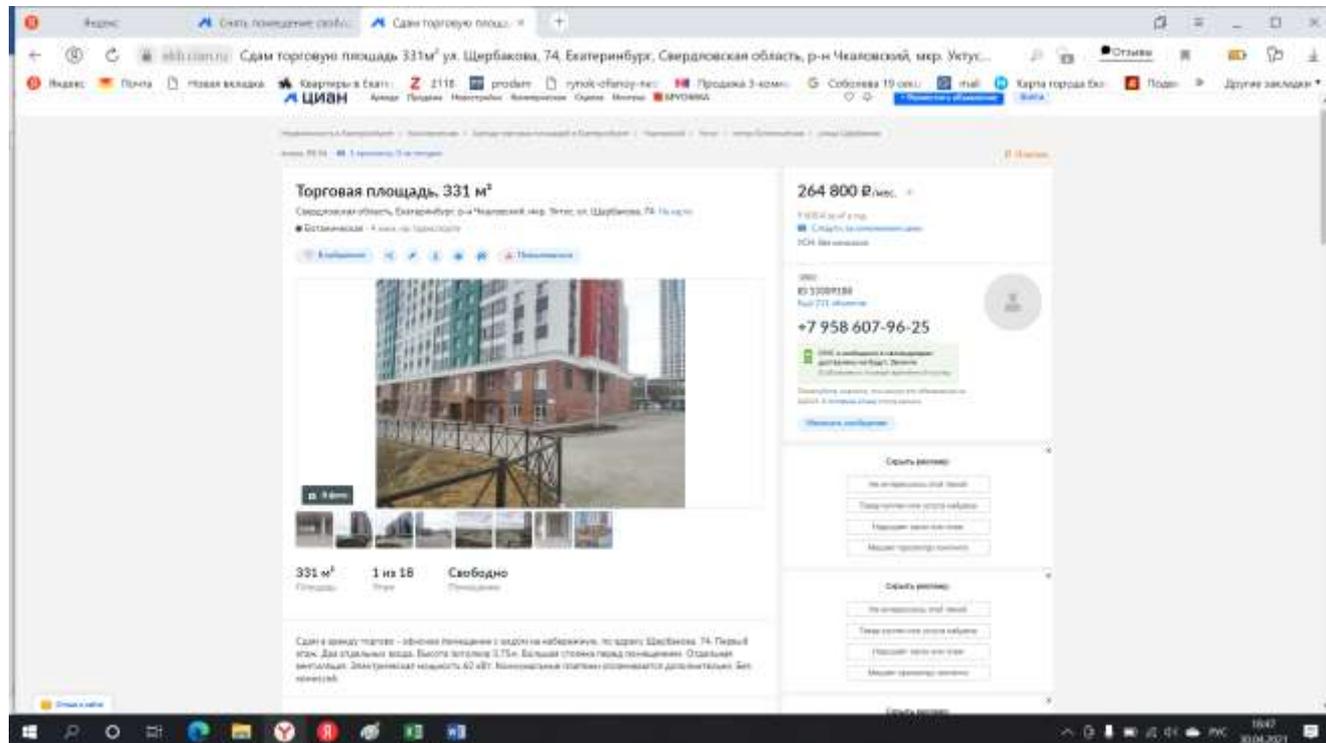
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230693973/>

Аналог №2



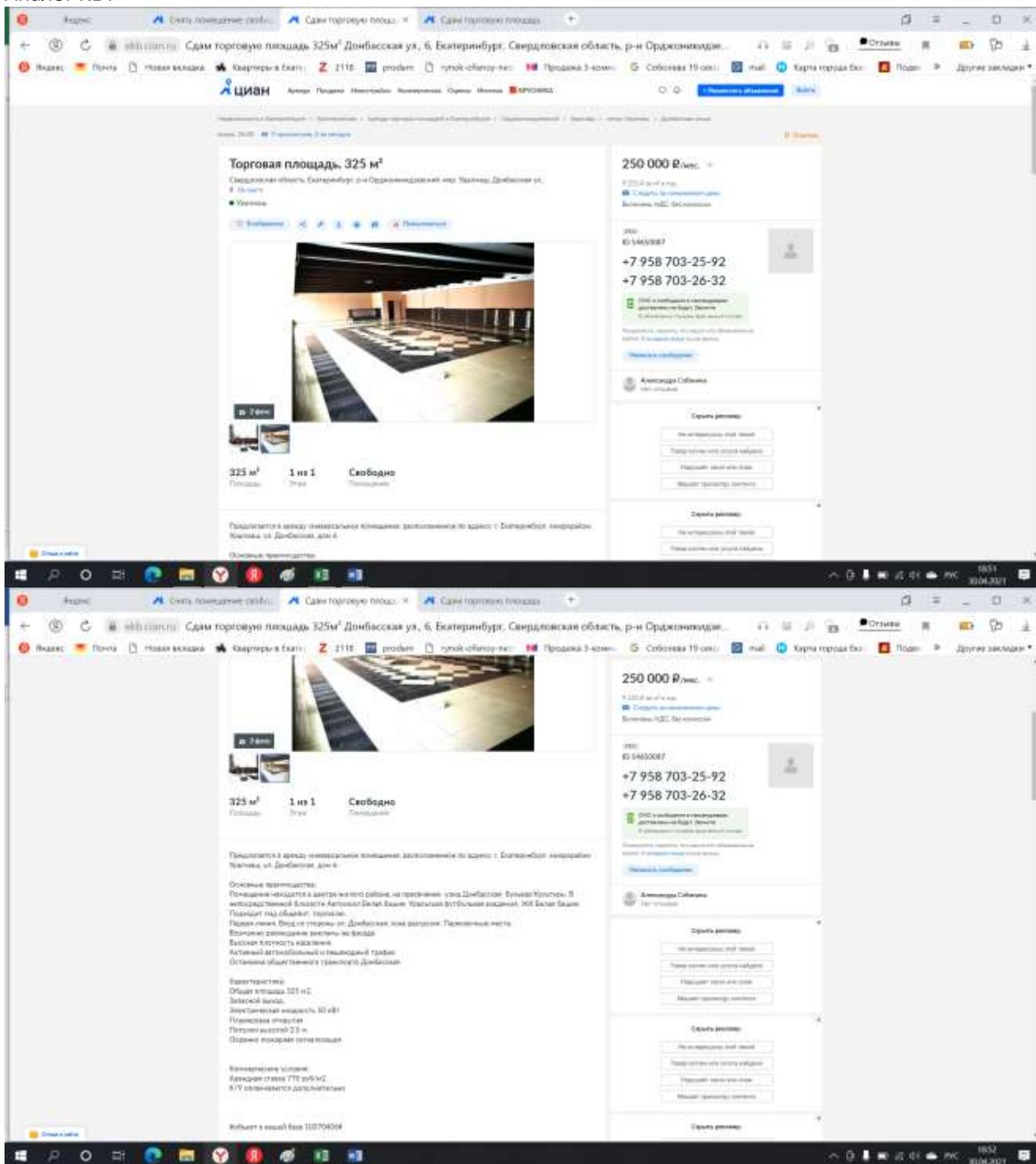
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/254034527/>

Аналог №3



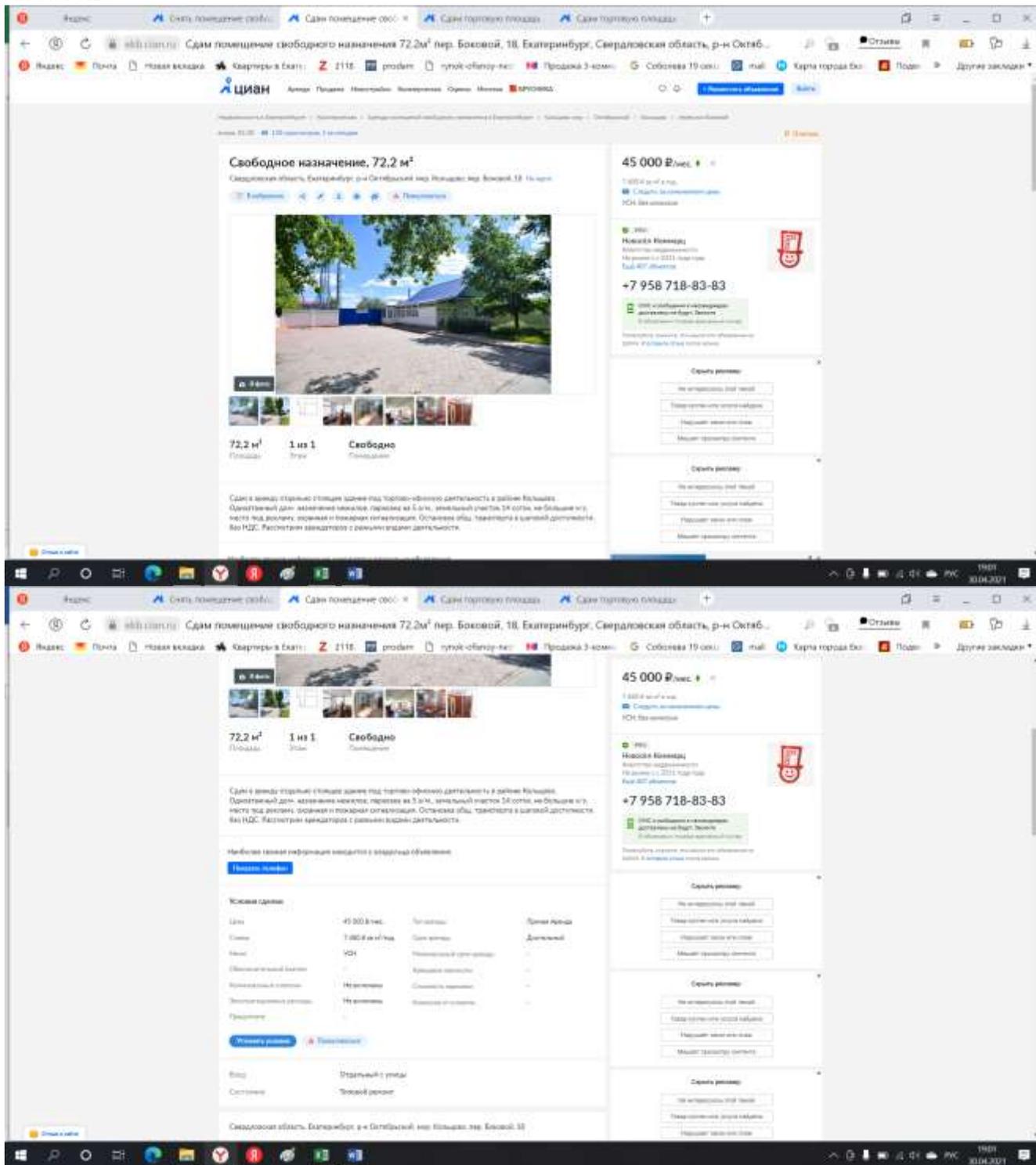
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255730523/>

Аналог №4



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/252978818/>

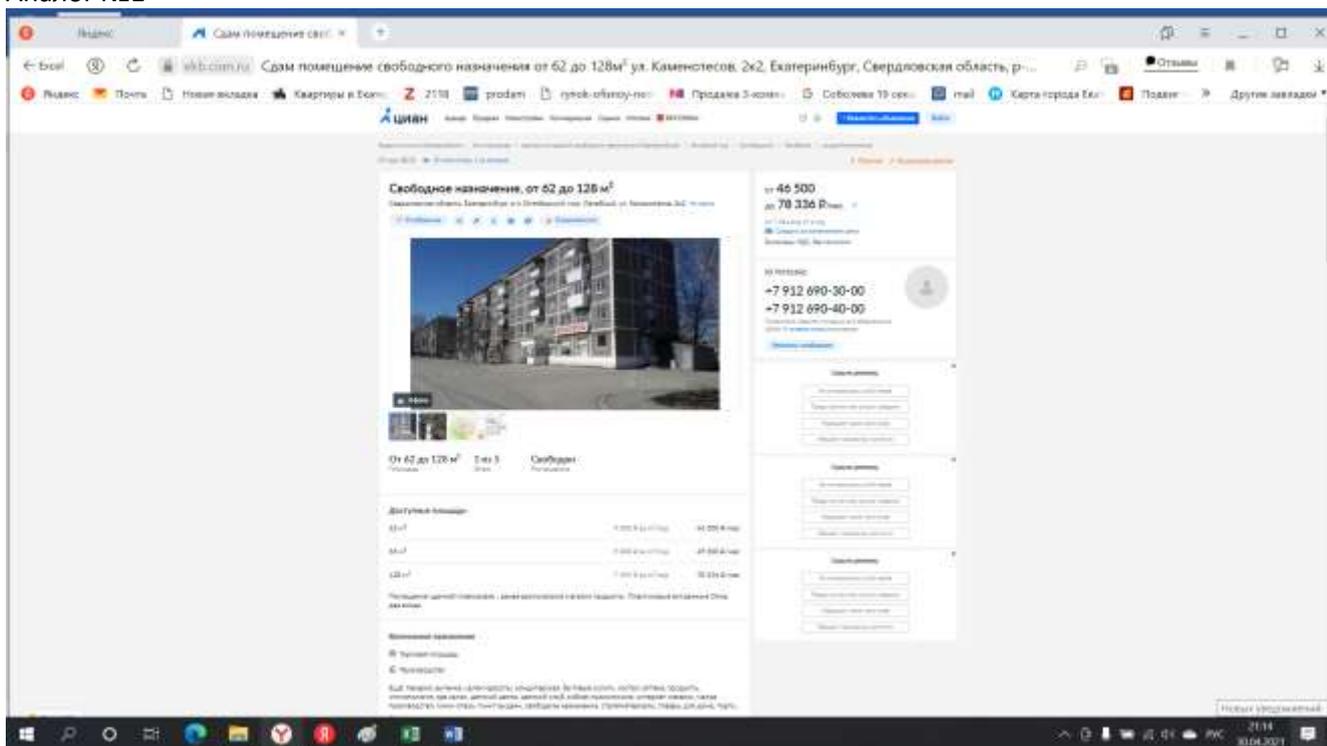
Аналог №5



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/230212124/>

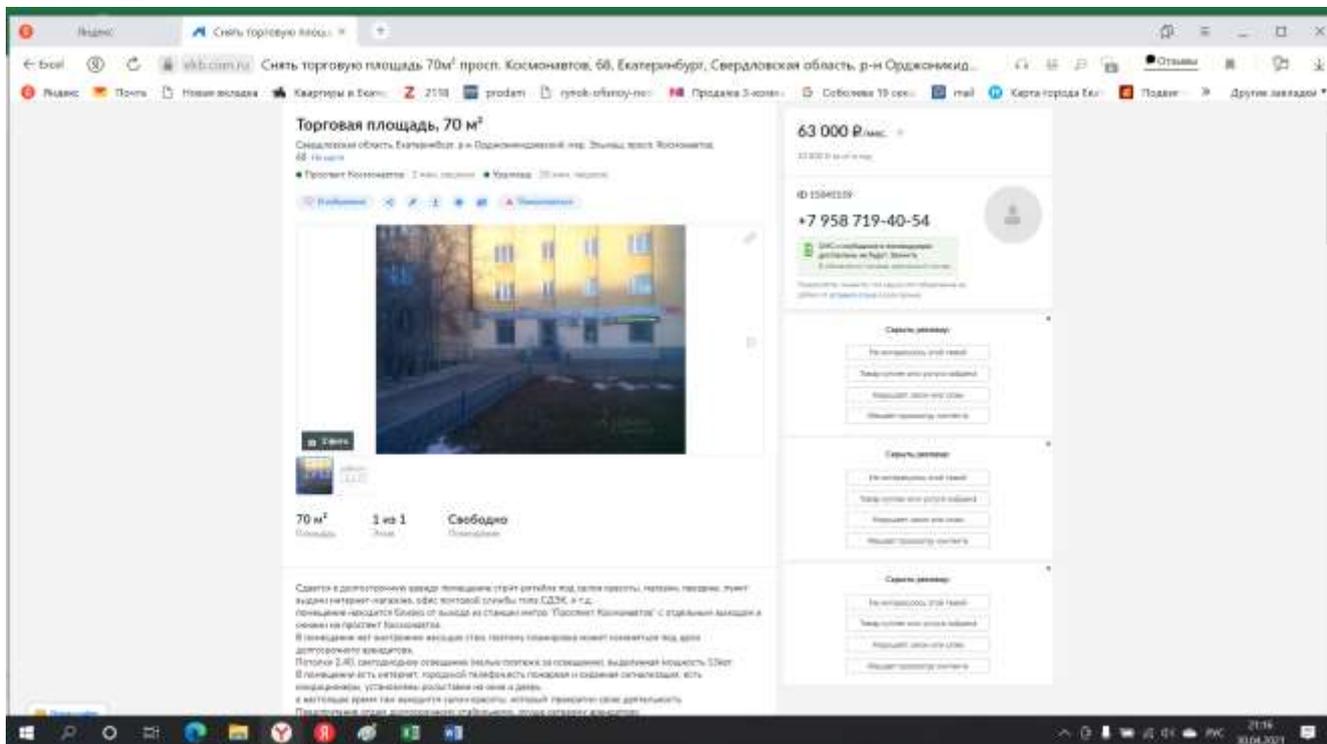
Поправка на район (4 пояс) - (2 пояс) доходный подход

Аналог №1



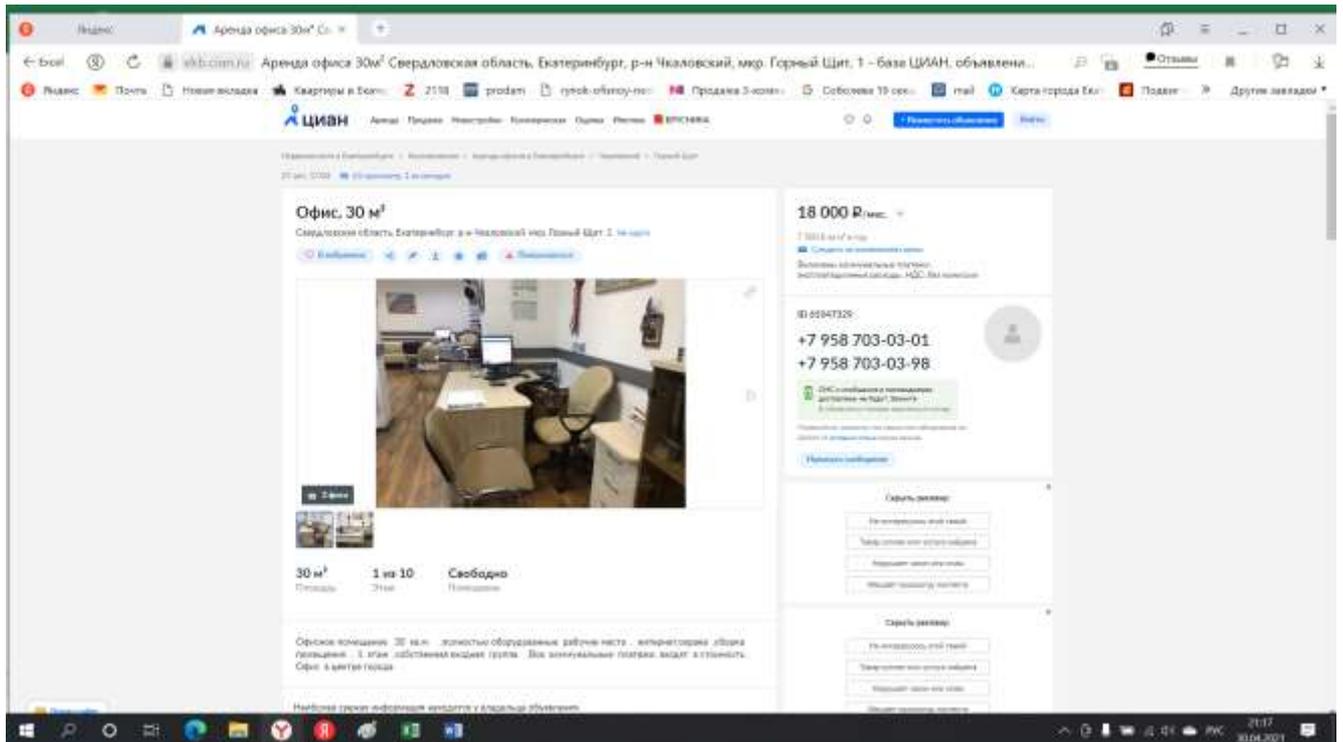
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/253754156/>

Аналог №2



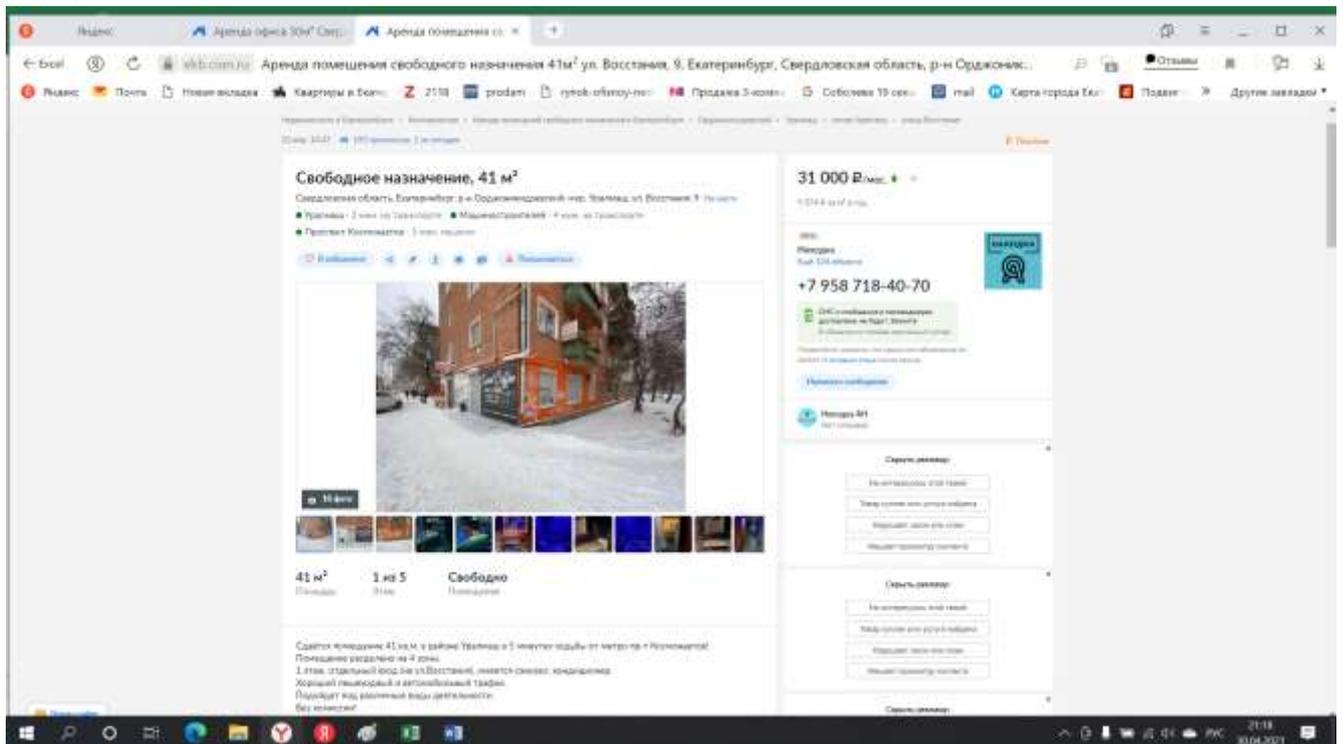
<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/209136873/>

Аналог №3



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/243671569/>

Аналог №4



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/247899352/>

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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:			
(или объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
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 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19450826,07
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0711073:48, 66:41:0000000:82551, 66:41:0000000:82552, 66:41:0000000:82553
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0711072:13, 66:41:0711072:17
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:			
(или объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
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 ваемного дома социального использования или ваемного 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7838076547

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(информация об объекте недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021 № 99/2021/387678631	
Кадастровый номер:	66:41:0711072:18
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 66:41:0711072:18-66/001/2019-11 от 29.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	29.07.2019
номер государственной регистрации:	66:41:0711072:18-66/001/2019-12
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2011 по 04.03.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805
3. 3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-5 от 26.07.2007;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-2 от 16.01.2007;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-8 от 30.12.2008;</p> <p>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;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-4 от 05.04.2007;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-3 от 08.02.2007;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-6 от 07.08.2008;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-1 от 09.11.2006;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-7 от 16.10.2008;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-9 от 13.03.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №0519-75409089-10 от 06.04.2017</p>
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
Сведения о государственной кадастровой оценке без выписки	

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			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
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			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

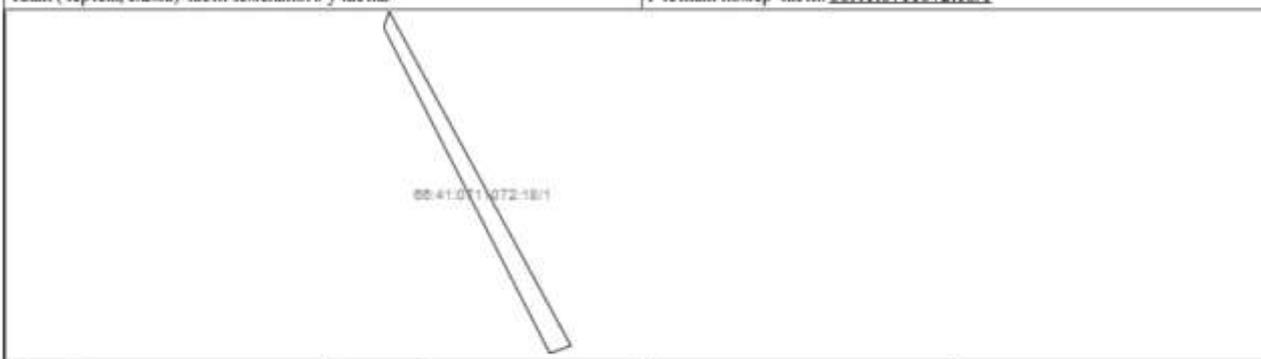
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	394441.14	1538948.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	394385.06	1538934.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	394396.27	1538928.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	394391.18	1538918.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	394380.87	1538923.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	394375.77	1538910.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	394398.47	1538899.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	394421.75	1538888.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	394445.94	1538937.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	394437.57	1538942.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(или объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

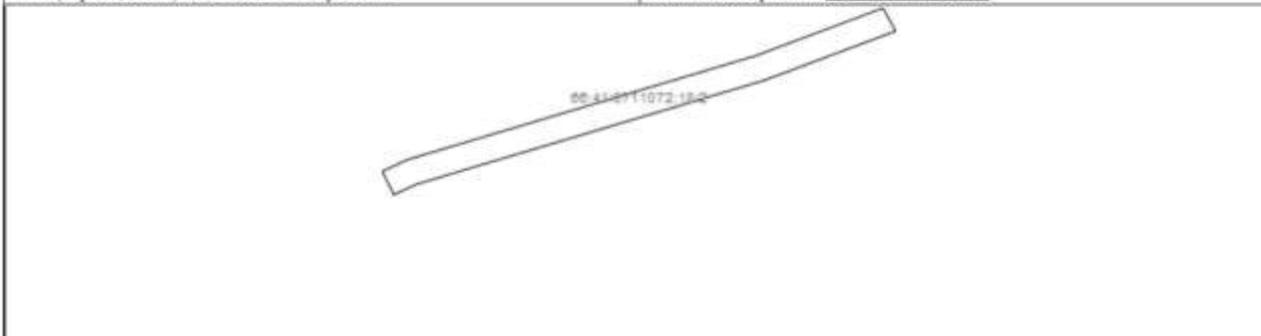
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0711072:18/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(или объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
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
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 4	Всего листов раздела 4 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 4	Всего листов раздела 4 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0711072:18/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387678631			
Кадастровый номер:		66:41:071 1072:18	

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
1	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Свидетельство о государственной регистрации права № 639716 от 06.05.2009, срок действия: 01.04.2016
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
2	80	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Заявление о внесении в ГКН сведений об охранных зонах № б/н, срок действия: 07.06.2017
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
3	97	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009, срок действия: 26.12.2017
4	204	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении границ зон затопления, подтопления территории МО г. Екатеринбург Свердловской области, прилегающих к рекам р. Чусовая, р. Шилова, р. Угус, р. Северка, р. Тёплая, р. Решетка, р. Патрушина, р. Пышма, р. Исток, р. Мостовка, р. Арамидка, р. Балтым, р. Исеть, прудам № 3, Парковый, Спартак, Городской, Елизаветинский, Нижне-Исетский, Верхне-Исетский, Горнощитский, озерам Чусовское, Шарташ и Мало-Истовскому водохранилищу № 175 от 19.11.2019, срок действия: 08.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/3876784			
Кадастровый номер:		66:41:071 1073:48	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0711073		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 15273, Условный номер: 66-66-01/888/2009-085		
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Отдыха, д 4-а		
Площадь, м ² :	3271.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	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.

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

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387676784		
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 образующих 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:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7838076547	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.04.2021 № 99/2021/3876784			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		66:01:0711073:48	
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид		доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		14.06.2016	
номер государственной регистрации:		66-66/001-66/001/318/2016-64/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.06.2016 по 04.06.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;</p> <p>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.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопривязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости,	данные отсутствуют	
сделка в отношении объекта недвижимости:			
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«03» 01 2006 г. Заказ № 1473364

Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №
Инвентарный № 15273-0

1473364

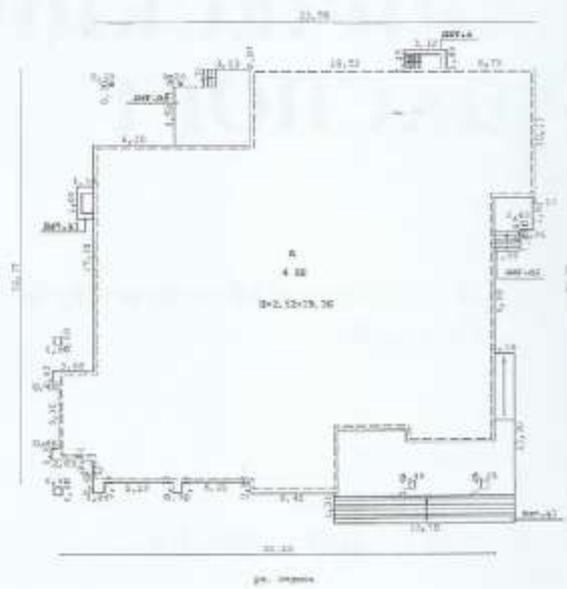


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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



IV. Общие сведения

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

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

V. Ичисление площадей и объемов по наружному обмеру

Литер	Дата записи	Наименование	Площадь (кв.м.)	Высота* (м.)	Объем (куб.м.)
A	05.02.2009	Основное строение (застройка)	1093,70		
A	05.02.2009	Основное строение (подвал)не оборудованный	(898,90)	2,52	2265,23
A	05.02.2009	Основное строение (подвал)оборудованный	(48,20)	2,52	1214,64
A	05.02.2009	Основное строение (1 этаж)	(954,90)	3,31	3160,69
A	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(874,50)	3,29	2877,10
A	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(152,30)	3,57	540,71
A	05.02.2009	Основное строение (3 этаж)	(842,70)	3,28	2764,06
A	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)	(840,40)	1,85	1534,74
A	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)			1534,74
A	05.02.2009	Основное строение (крыля- котельная)	(44,50)		
A	05.02.2009	Основное строение (крыля- котельная)			
a	05.02.2009	спуск в подвал	(4,70)		
a1	05.02.2009	Привок	(3,30)		
a2	05.02.2009	Крыльцо	(11,30)		
a3	05.02.2009	Крыльцо	(104,40)		
a4	05.02.2009	Крыльцо	(31,10)		
a5	05.02.2009	Навес	(71,50)		
a6	05.02.2009	Балкон	(6,00)		
a7	05.02.2009	Терраса	(124,70)		
a8	05.02.2009	Металлическая лестница на кровлю	(9,00)		
		Площадь застройки:	1101,70		
		Площадь поэтажно:	5022,40		
		Объем строительный:			14879,80
		Объем отапливаемый:			12844,00

* Высота этажа с учетом толщины перекрытия

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ (%)	Примеч. % износа по 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.-гвизблоки с утеплителем t=54см. Окраска фасадами красками по штукатурке.	хорошее					
	Перегородки	Кирпичные - t=14-16см	хорошее					
	Колонны	1-3 этаж-сборные железобетонные 45*45 см.; мансардный этаж-металлические	хорошее					
3	Перекрытия						0	
	Перекрытие чердачное	Деревянное утепленное по металлическим балкам	хорошее					
	Перекрытие междуэтажное	Сборные железобетонные 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	Филёнчатые деревянные, 2-й пластиковый стеклопакет	хорошее					
	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Загирка по штукатурке	хорошее					
	Внутренняя отделка - потолки	Без отделки	хорошее					
	Сантехнические и электрические устройства						0	
	Отопление центральное	Собственная котельная на газе	хорошее					
	Водопровод	Скважина	хорошее					
	Электроосвещение	Скрытая проводка	хорошее					
	Горячее водоснабжение	Собственная котельная на газе	хорошее					
	Газоснабжение	Центральное	хорошее				0	
	Вентиляция	Приточно-вытяжная с механическим побуждением	хорошее					
	Канализация	Местная - выгреб бетонный	хорошее					
	Сигнализация	Пожарная, охранная	хорошее					
	Механические устройства сцены							
	Звукотехнические и слаботочные устройства							
	Кинопроекторные устройства							

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элемента с поправками	Износ (%)	Приведен. % износа на удельный вес
				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
Группа капитальностиГод постройки
Вид внутренней отделкиЧисло этажей
Сборник

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

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

Удельный вес (гр.7)

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 строения и пристройки	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах		Стоимость единицы изм. после примен. поправок, коэффициентов	Объем (куб. м), Площадь (кв. м)	Реконструированная стоимость в руб.	% извола	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 к удельн. весу	Удельный вес в таблице
1	2	3	4	5

XII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

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

XIII. Ограждения и сооружения на участке

Литер по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер (м)		Площадь (кв.м) Объем (куб.м)	Кол-во единиц измерения	Измеритель	№ образца М. таблица	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.)

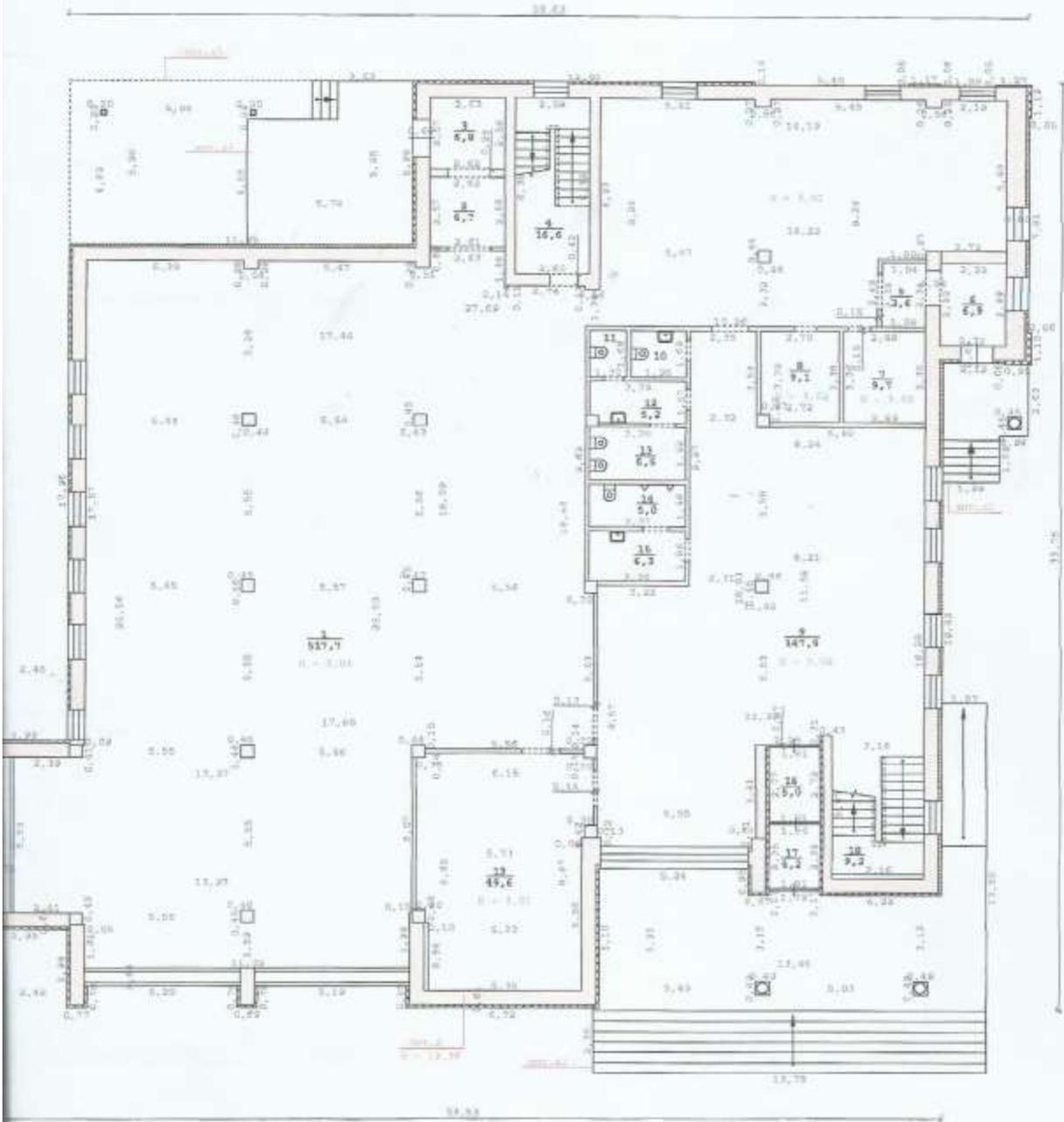
Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
		Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

"5" февраля 2009 г.
" " 200 г.

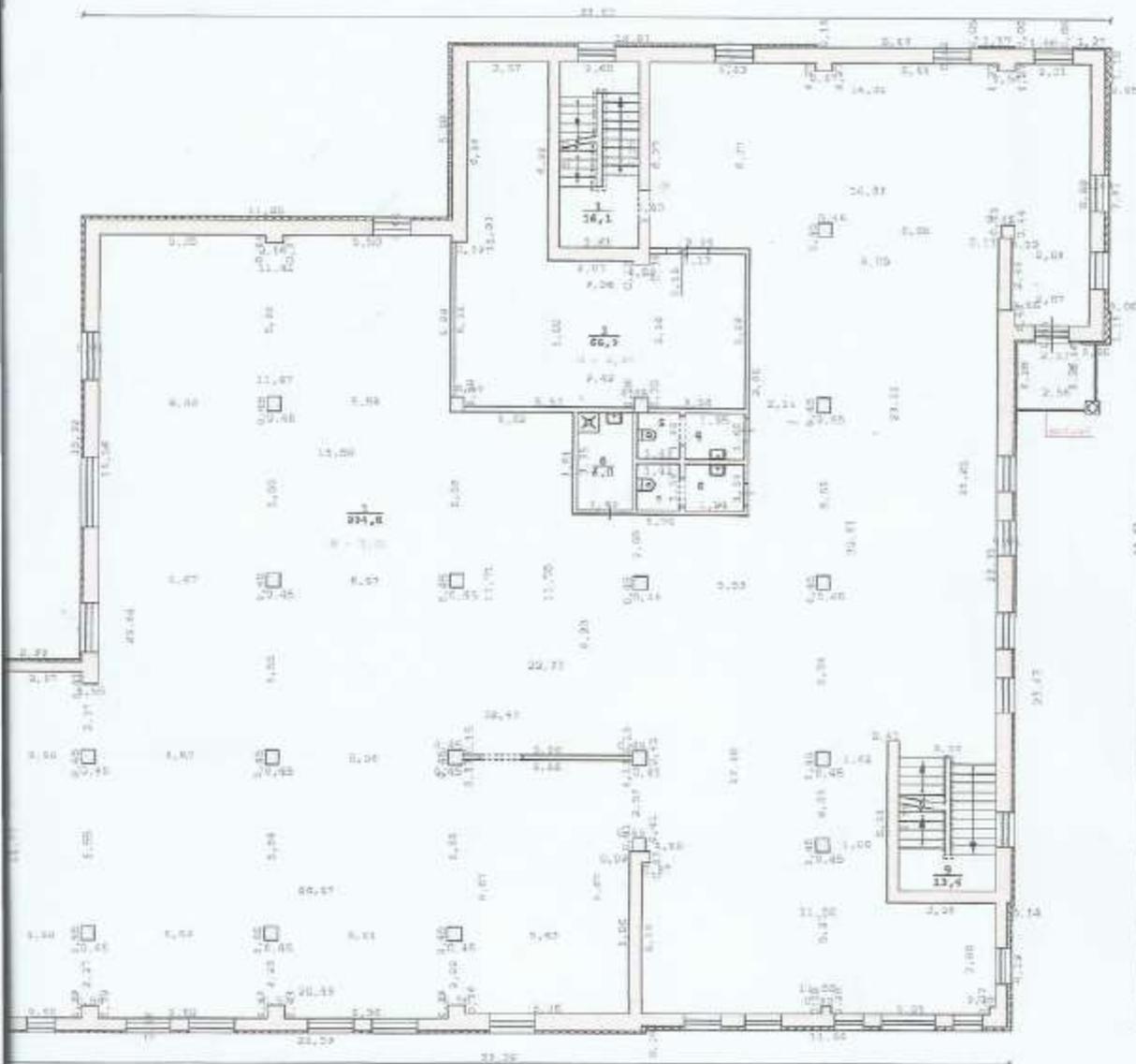
Исполнил Видягина Т.В. ()
Проверил ()

XV. Отметка о последующих обследованиях

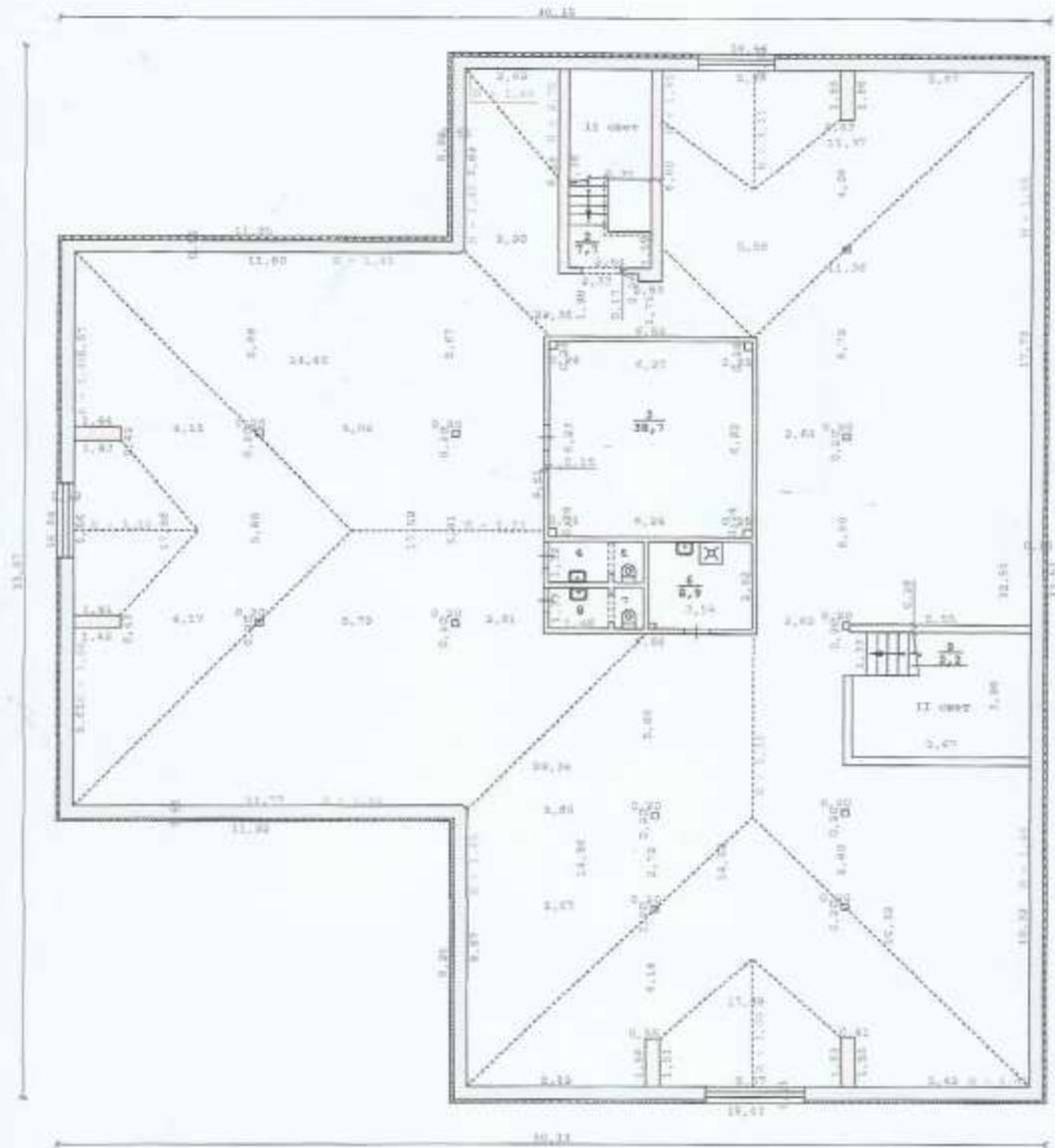
Дата обследования	" "	200 г.	" "	200 г.	" "	200 г.
Обследовал						
Проверил						



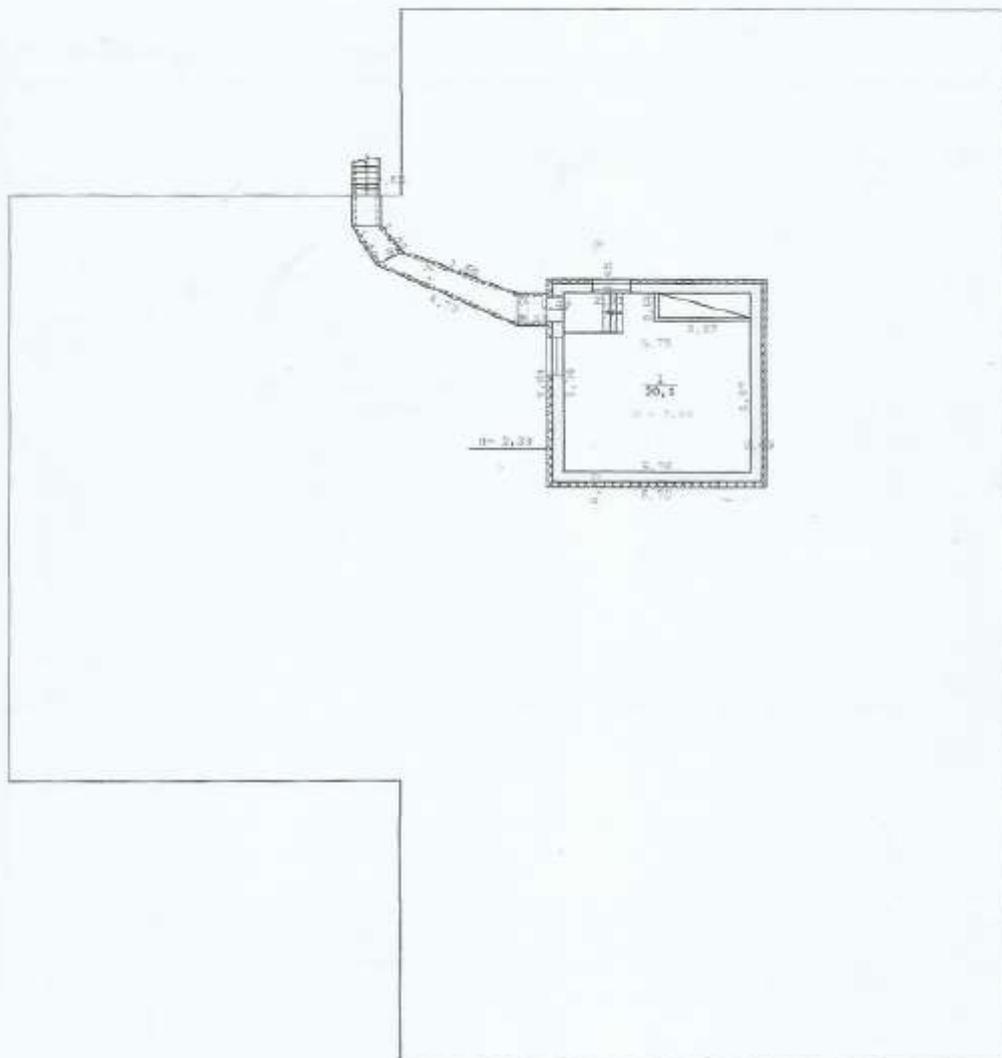
ЮП ЕБРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №?	План 1 этажа здания литер "А" г. Екатеринбург улица Отдыха, дом 4-а		М 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
03.02.2009	Директор	Горностаева О.И.	<i>Горностаева</i>
	Техник	Видягина Т.В.	
	Контроль		



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург		Ивл. № 15273
Лист №3	План 2 этажа здания литер "А" г. Екатеринбург	
Листов 6	улица Отдыха, дом 4-а	
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.
	Директор	Горностаева С.П.
05.02.2009	Техник	Бидлагина Т.В.
	Контролёр	



ЮП ВОО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Иста. № 15273
Лист №5	План перекрытого этажа здания литер "А" г. Екатеринбург улица Седина, дом 4-а		М 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	<i>Горностаева</i>
05.02.2009	Техник	Исакина Т.В.	
	Контроль		



МУП БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №6	План кровли здания литер "А" г. Екатеринбург улица Одыха, дом 4-а		М 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностаева О.П.	<i>[Signature]</i>
20.09.1985	Техник	Выдагина 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 помещений	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь				Высота (м.)	Переоборудовано
						Общественное питание		Развлекательный центр			
						Осм. (кв.м.)	Бсп. (кв.м.)	Осм. (кв.м.)	Бсп. (кв.м.)		
Нежилое (Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной)											
Эдельгю-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	Инженерный 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 вборочн 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 вборочн 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	

4

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площади				Высота (м.)	Переоформлено
						Общественное питание		Развлекательный центр			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
05.02.2009	А	Мансардный	6	Помещение уборочн. инвентаря	8,9				8,9		
05.02.2009	А	Мансардный	7	Туалет	1,2				1,2		
05.02.2009	А	Мансардный	8	Умывальник	2,5				2,5		
05.02.2009	А	Мансардный	9	Лестница	2,2				2,2		
Итого по этажу: Мансардный					725,8			680,8	64,8		
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	48,6	3,3	2675,6	542,8		

х.
)
 КИЕ
 К «РФЦ»

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Екатеринбург

« 8. 04. 2019

года № В- 180

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

2. ПЛАТА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

3.2. Покупатель обязуется:

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

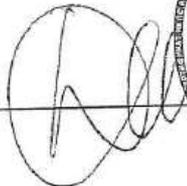
5.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

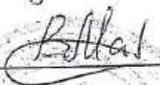
Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области,
ИНН/КПП 6658091960/667001001
Адрес: 620219, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 11



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:

$ВЦ = КС \times \%$, где:

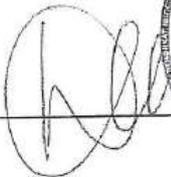
ВЦ - выкупная цена земельного участка;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

% - процент выкупной цены земельного участка.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

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



Н.Н. Дмитриева



*С протоколом
рукогласий*


(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 «01» 08 / 2019 г. № _____ составили настоящий акт о том, что Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок 66:41:0711072:18 категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4 а, площадью 3203 кв. метров в границах, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

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



*С протоколом
радиогласий*
В.А. Малков

(В.А. Малков)

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 180 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



Консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

☎ **775-2818**
info@dpo.ru
www.dpo.ru

