



ОТЧЕТ

№ 01.01.19-124

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.

Заказчик:

**Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный»
(Акционерное общество)**

Исполнитель:

**ООО "Урал-Сибирский центр
независимой экспертизы"**

Курган 2019 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 26.08.2019 г.

Рег. № 01.01.19-124

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.19-124 от 15.08.2019 г. и заданием на оценку и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку справедливой стоимости объекта оценки.

ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г, Сводом Стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО МСО 2015.)

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005870-1 от 16.03.2018г. Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-060816/19 от 16.08.2019г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2019г. по 16.08.2020г.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности застрахована в СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-019931/19 от 29.03.2019 г. на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 31.03.2019г. по 30.03.2020г.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 20.08.2019 г., составляет (без учета НДС¹):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	610 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,
 Директор



Р. Т. Мухаметдинов

¹ в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	16
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	16
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	21
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	24
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	34
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	36
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	47
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	55
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор №01.01.19-124 от 15.08.2019 г. и задание на оценку			
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС²):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	не применялся	610 000	не применялся	610 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

² в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1, ФСО №7).

<i>Положение</i>	<i>Значение</i>
<i>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:</i>	Договор №01.01.19-124 от 15.08.2019 г. и задание на оценку
<i>Точное описание Объекта:</i>	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.
<i>Имущественные права и ограничения на объект оценки</i>	Общая долевая собственность. Сведения об ограничениях и обременениях права: не зарегистрированы. Ограничения и обременения права при расчете стоимости не учитывались Субъект права собственности в части 29310/952200 доли: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
<i>Цели проведения оценки Объекта:</i>	определение справедливой стоимости Стоимость в отношении объектов оценки должна быть представлена в виде итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится
<i>Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:</i>	Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)
<i>Вид определяемой стоимости Объекта</i>	справедливая
<i>Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):</i>	20.08.2019 г.
<i>Период проведения оценки</i>	15.08.2019 г. – 26.08.2019 г.
<i>Дата составления отчета:</i>	26.08.2019 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

<i>Реквизит</i>	<i>Значение</i>
<i>Наименование</i>	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО)
<i>Реквизиты</i>	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 т. +7 (495) 775-07-12 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 3010181020000000823 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525823

Таблица 4 - Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
Телефон, электронная почта:	(3522) 60-10-67, rustam241@mail.ru
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 от 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану
Банковские реквизиты:	ИНН 4501117367/КПП 450101001 р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
Полис страхования ответственности юридического лица	СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности застрахована в СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-019931/19 от 29.03.2019 г. на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 31.03.2019г. по 30.03.2020г.

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках, производивших оценку

Имя	Образование, иная информация
Безденежных Михаил Семенович – оценщик	<p>Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г.</p> <p>Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005870-1 от 16.03.2018г.</p> <p>Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-060816/19 от 16.08.2019 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2019 по 16.08.2020г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.</p> <p>Электронный адрес(почта): rustam241@mail.ru, тел. 3522) 60-10-67</p>

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:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

Сведения о контролирующем органе Оценщика

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков.

Юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Адрес местонахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а.

Телефоны: (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96. Официальный сайт:

www.srogo.ru

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

Адрес: 640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 111/1

Телефон/факс: 8 (3522) 60-13-78

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

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

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. В соответствии с подпунктом б пункта 2 ст.146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС.

11. Оценка произведена на основании материалов и сведений предоставленных Заказчиком. В связи с этим, оценщик не несет ответственности за любые недостоверные данные об основных количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ог-

раничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

5. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика. Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщика определяются Правилами страхования ответственности оценщика.

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

7. Оценщик не имеет имущественной заинтересованности в оцениваемом Предприятии, не является аффилированным лицом заказчика, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Сводом Стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО МСО 2015), утвержденные решением Совета РОО от «23» декабря 2015 г., протокол №07-р.

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - 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.

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 – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных

подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Также использовался МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ".

В соответствии с ним могут применяться следующие термины, понятия и определения:

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

Методы оценки

– Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

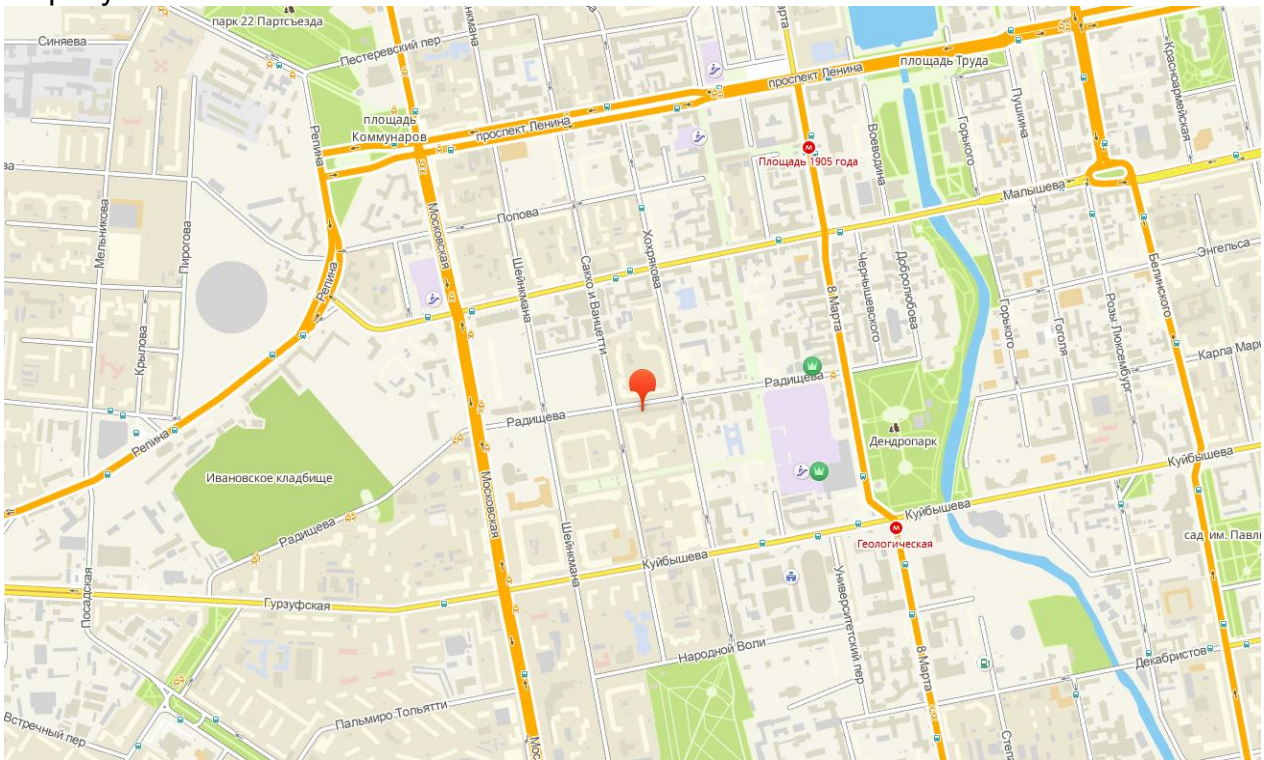
– Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются сравнительный подход, затратный подход и доходный подход.

Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.

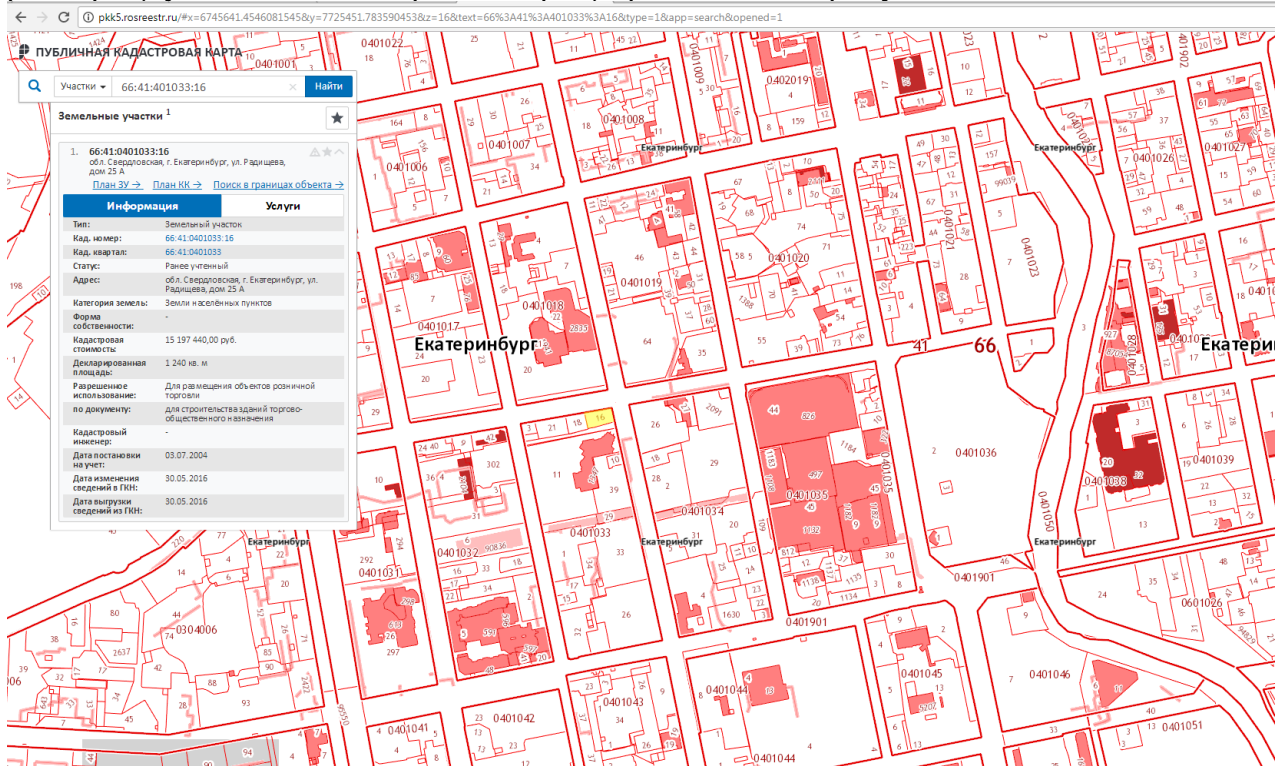
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Расположение оцениваемого объекта на карте города Екатеринбург приведено рисунке ниже³:



Расположение объекта и сведения о нем по данным справочной системы Росреестра (публичная кадастровая карта) приведены на рисунке ниже⁴:



³ © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

⁴ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6745641.4546081545&y=7725451.783590453&z=16&text=66%3A41%3A401033%3A16&type=1&app=search&opened=1>

В таблице ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки на основании информации, предоставленной Заказчиком:

Объект оценки	29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок
Кадастровый номер земельного участка, доля которого подлежит оценке	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1240 ± 12
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	15197440
Балансовая стоимость 29310/952200 доли, руб.	659 000
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования ⁵	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Права на земельный участок, ограничения и обременения права на момент оценки	Общая долевая собственность. Сведения об ограничениях и обременениях права: не зарегистрированы. Ограничения и обременения права при расчете стоимости не учитывались Субъект права собственности в части 29310/952200 доли: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
Фактическое использование земельного участка	Застроено зданием торгово-общественного назначения (на земельном участке расположена часть здания) В пределах земельного участка расположен объект недвижимости кад№66:41:0000000:111022 (7.5. сооружения городского электрического транспорта, участок контактной сети трамвая) ⁶
Наличие благоустройств	Все коммуникации, асфальтовое покрытие
Источник и получения информации о земельном участке и улучшениях	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.08.2019г. №77/100/334/2019-8987 3. Сведения справочной системы Росреестра⁷ 4. Справка о балансовой стоимости от № исх201908201 от 20.08.2019г.

В таблице ниже приведены фотографии расположения застроенного участка, выполненные в ходе осмотра:



⁵ В соответствии с выпиской из ЕГРН от 12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002

⁶ там же

⁷ <https://rosreestr.ru>

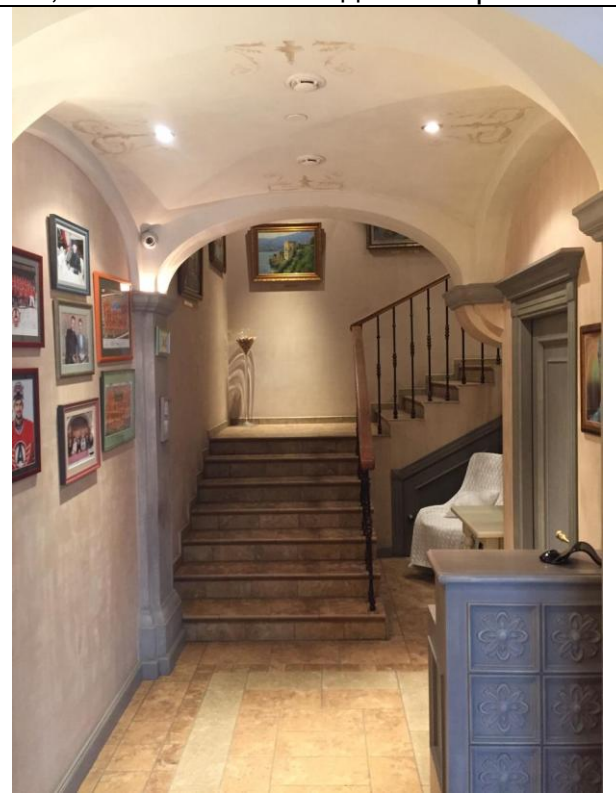


Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) является собственником объекта недвижимости (встроенные помещения), расположенного в здании, возведенном на земельном участке, подлежащем оценке:

Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313⁸

Доля в праве на земельный участок определена пропорционально величине занимаемого встроенного помещения, помещения расположены на 1 и 2 этаже здания, имеется отдельный вход. В помещениях выполнена высококачественная отделка с применением современных материалов высокого качества (отделка по дизайн-проекту класса «люкс»), подведены все основные коммуникации, имеется парковка. Текущее использование объекта – ресторан.

Ниже приведены фотографии помещений, выполненные в ходе осмотра:



⁸ Характеристики установлены на основании Выписки из ЕГРН №77/100/334/2019-8987 от 12.08.2019г.



Общие сведения о здании, которое расположено на земельном участке⁹:

- Год завершения строительства 2012г.
- Наименование объекта: торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией;
- Материал стен: каменные и бетонные.
- Общая площадь 9754,9 кв.м.
- Кадастровая стоимость 716 657 385,36 руб.

14

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, техническое состояние и текущее использование определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, на основании проведенного осмотра, а также данных, полученных из публичных и доступных источников информации: справочные системы Росреестра (<https://rosreestr.ru>.)

Следует отметить, что местоположение застроенного земельного участка характеризуется исключительной выгодностью для недвижимости торгово-офисного назначения. Участок находится в центральной части города Екатеринбург (культурный и исторический центр), на первой линии застройки по ул. Радищева, что означает повышенную проходимость. В непосредственном окружении объекта находятся современные многоэтажные жилые дома, административные здания, учреждения, ТРЦ «Гринвич», Бизнес – центр «Парус» и прочие объекты.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толко-

⁹https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVHBUtswEP0WDrIGq9gEk5samEDTQgmhL54ZLHYZmzJI6-a8vdlstU0MwUOaHzZt-te7tmGduxTMfdSmpNlo2vk6zeb66ic_5Mubr1Q0_AXEp1jziK4DtMbt_13DNWfYZvScEPbzxBHh99q7FcvYBIUT8yOQry8rGFMM9hC6ipGSZxUe0aKfOergi6vrFBCaw3--npTFIgl1NI2gn8T1KZntjuXyZL_SVOcuAXgot4tr4-256C2ETw89vVbAbA2W0lqowma5oGLUsnclvSqkqo8LdCtz_UOT13yNKIOMuv7r5_Od-EVUHQ5qHWpfcJY-RDrp03nc8XMV_EwCGKfTy_0LVYhoHpXyPI4JGSdXiAXfGEigZOZVyPI52kpbwzfT3wj08H1CLSH-uOVCW3-NsDcRLHyWBD1GCLemSZ4mklGARUyrWfIVph7rONjOawQhEu8eox7u4LOGxSlxW9ajzsFDk7hpWdDzt6du3dDuof7X1CCURt8ta3F0dHL_6TIxQ!//p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataControler=?/object_data_id=66:41:401033:1111&dbName=firLite®ion_key=166

вания результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

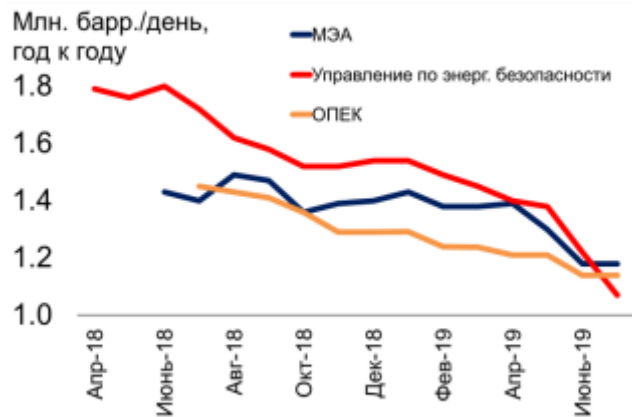
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Ежемесячные тенденции развития Российской Федерации¹⁰

Глобальный контекст В июне 2019 г. продолжилось замедление мировой экономической активности, при этом в мировой торговле и обрабатывающих отраслях отмечались заметные признаки ослабления по мере усиления неопределенности экономической политики. Согласно поступающим данным, невысокий уровень экономической активности сохранится и в начале III квартала 2019 года, при этом показатели деловой активности и глобальный индекс PMI в обрабатывающих отраслях будут и далее ухудшаться. Показатели в торговле также указывают на сохранение слабой динамики. Так, продолжилось снижение новых экспортных заказов, достигнув шестилетнего минимума. Несмотря на сохранение уверенности в секторе услуг, началось замедление активности, наряду с ослаблением потребительской

Рисунок 1. За последние месяцы крупнейшие участники рынка существенно сократили свои прогнозы спроса на нефть в 2019 году



Источник: Управление по энергетической безопасности, Международное Энергетическое Агентство, ОПЕК.

уверенности и снижением роста розничных продаж. Доходность облигаций развитых экономик в начале июля сохранялась почти на уровне многолетних минимумов. Это связано с тем, что крупнейшие центральные банки продолжили курс на сохранение более мягкой денежнокредитной политики на фоне ослабления темпов роста мировой экономики и невысокой инфляции. Между тем на фоне роста продовольственных издержек уровень общей инфляции в странах EMDE начал повышаться. В июне резко упали цены на нефть. Так, цена на нефть марки Brent снизилась на 7 долларов США за баррель достигнув 63 долларов США за баррель, а цена на нефть марки WTI снизилась на 6 долларов США за баррель до 55 долларов США за баррель. Падение цен было в основном обусловлено опасениями по поводу замедления мирового спроса на нефть на фоне ослабления динамики роста мировой экономики и усиления торговой напряженности. За последние месяцы крупнейшие участники рынка существенно сократили свои прогнозы спроса на нефть в 2019 году (Рисунок 1). Вместе с тем к концу июня и в начале июля цены на нефть значительно выросли. Так, в середине июля цена на нефть марки Brent повысилась до 67 долларов США за баррель, а цена на нефть марки WTI достигла 60 долларов США за баррель. Такой рост был в основном обусловлен усилением геополитической напряженности на Ближнем Востоке. Поддержку ценам также оказало заявление ОПЕК и партнеров о продлении действия соглашения о сокращении добычи нефти на 9 месяцев до марта 2020 года. Соглашение ОПЕК+ может привести к снижению до негативных значений годового роста добычи нефти в России во втором полугодии 2019 года. Россия вновь открыла трубопровод «Дружба», который был закрыт с конца апреля в связи с загрязнением нефти.

Последние тенденции экономического развития

¹⁰ <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>



Макроэкономические показатели	2018												2018	2019					
	Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек		Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь
Показатели производства																			
ВВП, % к годовому выражению	-	-	1,9	-	-	2,2	-	-	2,2	-	-	2,7	2,3	-	-	0,5	-	-	
Базовые отрасли экономики, % к соотв. периоду пред. года	2,3	2,7	1,9	3,7	3,7	1,6	2,8	1,2	0,7	3,6	1,8	1,9	2,9	0,3	2,3	0,2	2,9	-0,3	
Промышленное произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2,4	3,2	2,8	3,9	3,7	2,2	3,9	2,7	2,1	3,7	2,4	2,0	2,9	1,1	4,1	1,2	4,6	0,9	
Обрабатывающ. произ-во, % к соотв. периоду пред. года	4,3	4,7	2,2	5,3	5,4	2,2	4,6	2,2	-0,1	2,7	0,0	0,0	2,6	-1,0	4,6	0,3	4,7	-1,0	
Торговля, % к соотв. периоду пред. года	2,9	2,0	2,2	2,9	2,6	3,3	2,7	2,8	2,2	2,0	3,0	2,3	2,6	2,0	2,1	1,7	1,6	1,4	
Добыча полезных ископ., % к соотв. периоду пред. года	0,8	1,2	2,4	2,5	1,3	2,8	3,2	4,5	6,9	7,4	7,8	6,3	4,1	4,8	5,1	4,3	4,2	2,8	
Строительство, % к соотв. периоду пред. года	12,2	9,4	-2,5	11,0	7,9	3,1	-0,7	3,3	5,9	5,7	4,3	2,6	5,3	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	
Бюджетно-финансовые показатели																			
Сальдо федерального бюджета, % ВВП	2,8	1,6	1,8	0,9	1,4	1,9	2,5	3,1	3,5	3,6	3,7	3,6	2,6	4,8	2	2,2	2,1	2,7	
Инфляция (ИПЦ), % к соотв. периоду пред. года	2,2	2,2	2,4	2,4	2,4	2,3	2,5	3,1	3,4	3,5	3,8	4,3	2,9	5,0	5,2	5,3	5,2	5,1	4,7
Инфляционные ожидания, % к соотв. периоду пред. года	8,9	8,4	8,5	7,8	8,6	9,8	9,7	9,9	10,1	9,3	9,8	10,2	10,2	10,4	10,1	9,1	9,4	9,3	9,4
Показатели платежного баланса																			
Торговый баланс, млрд. долл. США (данные за месяц)	17,0	12,2	15,0	15,0	15,2	15,2	13,1	15,8	18,8	19,9	19,0	18,2	194,5	14,4	16,5	15,9	13,7	11,8	
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. США	12,9	20,7	30,0	39,3	46,9	47,9	56,7	64,5	75,4	89	102,7	113,8	113,8	10,3	22,7	33,7	45,5	48,7	45,8
Объем экспорта, млрд. долл. США	33,4	31,2	36,9	36,2	36,5	36,6	34,4	37,4	38,7	41,3	40,5	41,4	443,4	30,8	34,8	36,8	35,65		
Объем импорта, млрд. долл. США	16,4	19,0	21,9	20,9	21,4	21,0	21,6	19,8	21,6	21,5	22,5	22,5	249,0	16,4	18,2	20,9	21,95		
Показатели финансового рынка																			
Ключевая ставка ЦБ РФ, % на конец периода	7,50	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,50	7,5	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,5
Потребит. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	14,5	15,2	16,1	17,1	18,5	19,4	20,3	21,1	22	22,5	23,1	22,6	22,6	23,2	23,6	23,7	24	23,5	
Корпоратив. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	5,1	5,5	6,3	7,5	6,9	7,4	8,1	9,5	8,4	9,7	10,6	12,0	12,0	12,3	12,1	12,3	11,4	11,8	
Достаточность капитала, %	12,1	12,4	12,5	13,0	12,7	12,8	12,2	12,2	12,5	12,4	12,3	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,1		
Доля просроченных кредитов, %	10,0	10,5	10,6	10,7	10,6	10,9	10,9	10,9	10,7	10,5	10,4	10,1	10,1	10,2	10,1	10,4	10,2		
Резервы на возм. потери, %	9,3	9,6	9,7	9,6	9,5	9,8	9,7	9,8	9,5	9,4	9,3	9,1	9,1	9,2	9,1	9,2	9,1		
Рентабельность активов, %	1,0	0,9	0,9	1,0	0,9	0,8	0,8	0,8	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5	1,7	1,8	1,8	1,7		
Рентабельность капитала, %	8,3	7,9	8,0	8,5	8,1	7,0	6,8	6,8	12,4	13,3	12,4	13,8	13,8	15,7	16,3	15,9	15,6		
Доходы, бедность и рынок труда																			
Уровень реальных зарплат, % к соотв. периоду пред. года	11,0	10,5	8,7	7,6	7,6	7,2	7,5	6,8	4,9	5,2	4,2	2,9	7,0	1,1	0	1,3	3,1	2,8	
Уровень безработицы (% по определению МОТ)	5,2	5,0	5,0	4,9	4,7	4,7	4,7	4,6	4,5	4,7	4,8	4,8	4,8	4,9	4,9	4,7	4,7	4,5	
Обменный курс																			
USD/ RUB, средний	56,8	56,8	57,0	60,4	62,2	62,7	62,8	66,1	67,7	65,8	66,2	67,3	62,5	67,3	65,86	65,14	64,62	64,82	64,22
EUR/ RUB, средний	69,0	70,3	70,4	74,2	73,7	73,2	73,4	76,2	79,0	75,7	75,3	76,6	73,9	76,9	75,78	73,75	72,61	72,51	72,43
Цена на нефть																			
Brent, долл. США/ баррель	69,0	65,4	66,5	71,6	76,7	75,2	74,4	73,1	78,9	80,5	65,2	56,5	71,1	59,3	64,1	66,4	71,2	70,53	63,3

Источник: Росстат, ЦБ РФ, ЗЭГ, МЭФ, расчеты сотрудников Всемирного Банка.

В июне конъюнктура на мировом рынке складывалась благоприятно для всех валют развивающихся рынков, в том числе для рубля. Несмотря на падение цен на нефть на 11,3%, номинальный валютный курс рубля укрепился примерно на 1% по отношению к доллару США (в среднем 64,2 рубля за доллар США) (Рисунок 2). Ожидаемое дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики Банком России и ослабление восприятия риска подкрепили интерес иностранных инвесторов к государственным облигациям. Еще одним фактором, поддержавшим рубль в июне, стала уплата налоговых платежей.

Во II квартале 2019 года сокращение экспорта привело к снижению профицита счета текущих операций России. Во II квартале 2019 года сальдо счета текущих операций снизилось до 12,1 млрд долларов США года по сравнению с 17,9 млрд долларов США за аналогичный период прошлого года. Сокращение экспортной выручки, обусловленное снижением цен на основные статьи российского сырьевого экспорта, наряду с ослаблением динамики роста мировой экономики, стали основными факторами, объясняющими такое падение. Чистый отток частного капитала во II квартале 2019 года составил 3 млрд долларов США по сравнению с притоком в 5,1 долларов США за аналогичный период предыдущего года. Приток ПИИ сохранялся на низком уровне, составив 2 млрд долларов США, как и в прошлом году. Во II квартале 2019 года уровень международных резервов повысился на 17 млрд долларов США, что в основном было связано с покупкой валюты в рамках бюджетного правила. В целом за первое полугодие 2019 года профицит счета текущих операций составил 45,8 млрд долларов США (5,9% ВВП) по сравнению с 47,7 млрд долларов США (6,0% ВВП) за первое полугодие 2018 года. В мае динамика экономического роста складывалась вяло. Рост производства в пяти базовых отраслях упал до -0,3% год к году по сравнению с +2,9% год к году в апреле (Рисунок 3). Замедление темпов роста отмечалось во всех отраслях, кроме строительства. Самый

Рисунок 2. В июне 2019 г. средний номинальный валютный курс рубля укрепился



Источник: ЦБ РФ.

значительный вклад в замедление экономического роста внесло промышленное производство: +0,9% год к году в мае по сравнению с +4,6% в апреле. В структуре

Рисунок 3. В мае динамика экономического роста складывалась вяло



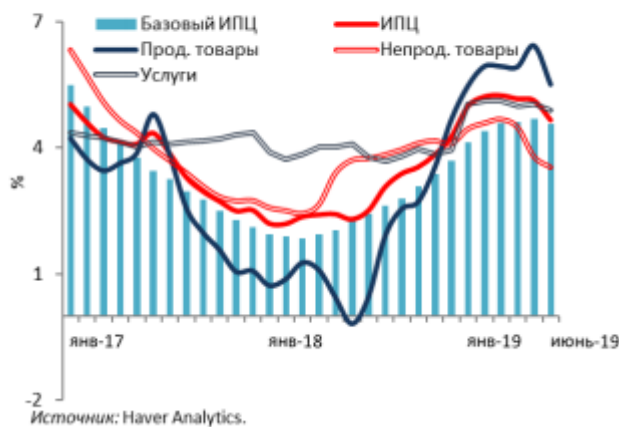
Источник: Росстат, Haver Analytics, Всемирный банк.

промышленного производства самым слабым звеном стала обрабатывающая промышленность (-1% год к году в мае по сравнению с +4,7% год к году). Такие низкие показатели отчасти объясняются календарными факторами (меньшее количество рабочих дней в мае 2019 года по сравнению с маем 2018 года). Рост добычи природных ископаемых замедлился до +2,8% год к году в мае по сравнению с +4,2% в апреле. Такое замедление стало результатом снижения роста добычи нефти на фоне соглашения с ОПЕК+ о сокращении добычи нефти, а также загрязнения трубопровода «Дружба».

На фоне вялого внутреннего спроса продолжилось замедление роста в розничной торговле и в секторе рыночных услуг.

В I квартале 2019 года слабый инвестиционный спрос оказывал замедляющее влияние на рост ВВП. Как показывают опубликованные данные Росстата о структуре ВВП со стороны спроса и предложения за I квартал 2019 года, рост ВВП за I квартал составил 0,5% год к году. Впервые за 11 последних кварталов валовое накопление основного капитала снизилось до отрицательного значения в -2,6%. Данные ежемесячной статистики об инвестициях в основной капитал на крупных и средних предприятиях показывают, что несмотря на уверенный рост инвестиций в основной капитал в сельском хозяйстве, отраслях по добыче природных ископаемых, в обрабатывающей промышленности, строительстве, ИКТ, финансовом секторе и образовании, на общий негативный показатель инвестиций оказал влияние заметный спад роста инвестиций в недвижимости и трубопроводном транспорте. Кроме того, такое низкое значение может свидетельствовать о снижении объемов производства в оборонных отраслях, которое также находит отражение в общем показателе валового накопления основного капитала. Изменение товарно-материальных запасов также отрицательно сказалось на показателе роста ВВП. Отчасти это может объясняться ростом ТМЗ в компаниях в конце 2018 года накануне повышения ставки НДС. Основной движущей силой стал потребительский спрос, вклад которого в рост ВВП составил 1,1 процентного пункта. Рост потребления домохозяйств замедлился до 1,6% год к году по сравнению с 2,3% год к году в 2018 году. Такое замедление было ожидаемым с учетом повышения ставки НДС, проведения относительно жесткой денежно-кредитной политики и некоторой смещенности государственных расходов ко второму полугодю года. Почти нулевой вклад экспорта (рост экспорта оказался отрицательным и составил -0,4% год к году на фоне соглашения с ОПЕК+ о сокращении добычи нефти и замедления роста мировой экономики) был компенсирован сокращением импорта, а вклад чистого экспорта в рост ВВП составил 0,6 процентного пункта. Мы ожидаем, что рост ВВП ускорится во втором полугодии 2019 года по мере ускорения инвестиционного спроса и реализации национальных проектов. Со стороны предложения основной движущей силой роста стала добыча полезных ископаемых, финансовые услуги и транспорт. Напротив, основными факторами, тормозящими рост ВВП в I квартале 2019 года стали розничная и оптовая торговля, а также сектор недвижимости. В июне потребительская инфляция за 12 месяцев снизи-

Рисунок 4. В июне 2019 г. рост потребительской инфляции замедлился



лась до 4,7% по сравнению с 5,1% в мае (Рисунок 4). Замедление роста продовольственной инфляции за 12 месяцев в наибольшей степени повлияло на снижение уровня основной потребительской инфляции. Базовая потребительская инфляция немного снизилась до 4,6% в июне по сравнению с 4,7% в мае. Инфляционные ожидания сохраняются повышенными: так, в июне инфляционные ожидания домохозяйств немного повысились до 9,4% по сравнению с 9,3% за прошлый месяц

Динамика на рынке труда в мае складывалась уверенно. Безработица снизилась на 0,2 процентного пункта до 4,5% в основном за счет сезонных факторов. Показатель с учетом сезонности не изменился и оставался на уровне 4,6% (Рисунок 5). В мае 2019 года реальные зарплаты повысились на 2,8% по сравнению с маем 2018 года и на 1% по сравнению с апрелем 2019 года с учетом сезонности. Пенсии увеличились на 0,9% в реальном выражении.

Профицит федерального бюджета за первые 5 месяцев 2019 года увеличился до 2,7% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с 1,4% ВВП за аналогичный период прошлого года. Такой результат был обусловлен повышением нефтегазовых доходов, которые увеличились до 10,5% ВВП за период с января по май 2019 года по сравнению с 9,7% ВВП за аналогичный период прошлого года. Это главным образом было связано с повышением ставки НДС и ослаблением рубля в первые 5 месяцев 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Нефтегазовые доходы снизились до 8,1% ВВП по сравнению с 8,3% ВВП за аналогичный период прошлого года, поскольку из-за ослабления рубля не удалось компенсировать снижение цен на энергоносители. Первичные расходы снизились на 0,5 процентного пункта. Расходы на национальную экономику уменьшились на 0,3% ВВП, а расходы на оборону снизились на 0,2% ВВП. На фоне снижения первичных расходов и увеличения нефтегазовых доходов первичный нефтегазовый дефицит федерального бюджета сократился до 4,7% ВВП. За период с января по апрель 2019 года сальдо бюджета расширенного правительства улучшилось до 5,7% ВВП по сравнению с 2,6% ВВП за аналогичный период прошлого года. 21 июня 2019 года Министерство финансов Российской Федерации разместило долларовые еврооблигации на сумму 1,5 млрд долларов США под 3,95% со сроком погашения в 2029 году и долларовые еврооблигации на сумму 1 млрд под 4,3% со сроком погашения в 2035 году. Согласно данным Минфина России, первоначальная эталонная доходность еврооблигаций с погашением в 2029 году составила около 4%, а еврооблигаций со сроком погашения в 2035 году - примерно 4,45%. В общей сложности

Рисунок 5. Динамика на рынке труда в мае складывалась уверенно



в 2019 году Минфин России выпустил еврооблигаций на сумму 6,5 млрд долларов США. В мае продолжился рост кредитования розничного и корпоративного сегментов. По состоянию на 1 июня 2019 года рост кредитования корпоративного сектора составил 6,3% (с учетом валютной переоценки) по сравнению с 5,5% год к году в предыдущем месяце. Продолжился двузначный рост рублевого кредитования домохозяйств, составивший 23,5% год к году. В целях замедления роста необеспеченного кредитования Банк России ввел ряд новых ограничений в отношении платежей, маемых кредитными организациями с заемщиков-физических лиц, в том числе ограничения на выдачу кредитов «до зарплаты» (то есть займов меньше 10 тысяч рублей на срок до 15 дней). Об этом было объявлено 1 июля 2019 года. Одно из новых вил Банка России касается ограничений размера платежей по потребительским кредитам со сроком погашения до одного года. Максимальной размер платежей по таким кредитам, включая начисление процентов, штрафов и комиссий, не будет превышать двукратного размера основной суммы долга. Начиная с октября 2019 года на российском рынке кредитования вступят в силу новые правила регулирования, согласно которым банки при выдаче кредита будут обязаны учитывать долговую нагрузку потенциальных заемщиков. Размер долговой нагрузки, помимо прочего, будет влиять на фактические расходы по обслуживанию долга. Такой подход призван предотвратить чрезмерную выдачу банками необеспеченных потребительских кредитов. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохранялись в целом стабильными (Рисунок 6). По состоянию на 1 мая 2019 года показатель достаточности капитала составлял 12,1% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%). Уровень проблемных кредитов немного снизился до 10,2% по сравнению с 10,4% за предыдущий месяц. За первые 5 месяцев 2019 года прибыль банковского сектора составила 867 млрд рублей (13,2 млрд долларов США), по сравнению с 527 млрд рублей (9 млрд долларов США) за аналогичный период 2018 года. Рентабельность активов и рентабельность капитала неуклонно росли, достигнув 1,7% и 15,6%, соответственно по состоянию на 1 мая 2019 года.

Банк России официально завершил процедуру финансового оздоровления банка «Открытие» и утвердил план рекапитализации Московского индустриального банка (МИНБанка). Банк «Открытие» стал первым банком, рекапитализация которого проходила за счет средств нового Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС), созданного Банком России в 2017 году. В настоящее время банк выполняет все требования Банка России в части финансовой устойчивости и кредитоспособности и будет подлежать надзору в соответствии с общими условиями. Банк России намерен продать часть принадлежащего ему портфеля банка в 2021 году. Размер подлежащего продаже пакета акций будет определен с учетом конъюнктуры на рынке и показателей деятельности банка. Банк России выделит 128,7 млрд рублей (2 млрд долларов США) на поддержку МИНБанка, получившего в январе 2019 года средства на рекапитализацию за счет ФКБС (на тот момент банк занимал 33 место в списке крупнейших банков в стране по размеру активов). После рекапитализации Банк России станет собственником МИНБанка. Банк России продолжает усилия по ликвидации несостоятельных банков. Так, число банков в России уменьшилось с 484 в начале 2019 года до 467 по состоянию на 1

Рисунок 6. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохранялись в целом стабильными



1 мая 2019 года.

июня 2019 года.

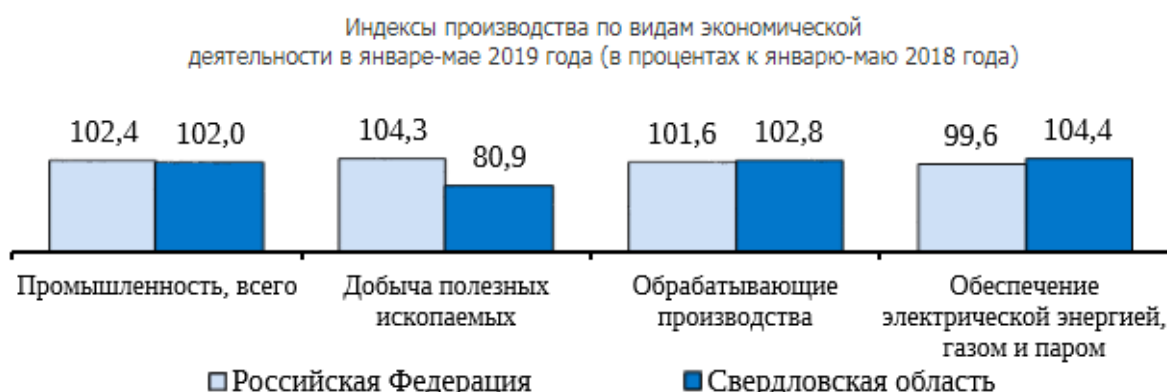
Выводы:

В июне 2019 г. продолжилось замедление мировой экономической активности, при этом в мировой торговле и обрабатывающих отраслях отмечались заметные признаки ослабления по мере усиления неопределенности экономической политики. Цены на нефть марки Brent резко упали на 7 долларов США за баррель до 63 долларов США за баррель, а цены на нефть марки WTI опустились на 6 долларов США за баррель до 55 долларов США за баррель. Вместе с тем к концу июня и в начале июля цены на нефть существенно выросли, при этом такой рост был в большой степени обусловлен усилением геополитической напряженности на Ближнем Востоке. Кроме того, поддержку ценам оказало объявление ОПЕК и ее партнеров о продлении действия соглашения об ограничении добычи нефти на 9 месяцев до марта 2020 года. В июне конъюнктура на мировом рынке складывалась благоприятно для всех валют развивающихся рынков, в том числе для рубля, который укрепился по отношению к доллару США. Сокращение экспорта, связанное со снижением цен на основные статьи российского сырьевого экспорта, наряду с ослаблением динамики роста мировой экономики, привели к снижению профицита счета текущих операций России во II квартале 2019 года. Динамика экономического роста в мае складывалась вяло, при этом производство в пяти базовых отраслях¹ снизилось до -0,3% год к году по сравнению с +2,9% год к году в апреле. Потребительская инфляция за 12 месяцев, достигнув в марте максимальной отметки, в июне продолжила снижаться, составив 4,7%. Динамика на рынке труда в мае складывалась уверенно. На фоне роста ненефтяных доходов профицит федерального бюджета за первые 5 месяцев 2019 года увеличился до 2,7% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с 1,4% ВВП за аналогичный период прошлого года. В мае продолжился рост кредитования в розничном и корпоративном сегментах. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохранялись в целом стабильными.

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-мае 2019 года¹¹

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года составил 102% к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 1).



По видам деятельности индексы производства в январе-мае 2019 года к уровню января-мая 2018 года составили:
обрабатывающие производства – 102,8%,

¹¹ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2019>

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,4%,
добыча полезных ископаемых – 80,9%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,4 раза к уровню января-мая 2018 года, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 3,6% к уровню января-мая 2018 года.

Кроме того, высокие темпы роста физических объемов производства наблюдаются в производстве лекарственных средств – на 17,4% к уровню января-мая 2018 года; в производстве химических веществ и химических продуктов – на 9,7%; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 7,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-мае 2019 года составил 944,5 млрд. рублей, или 106,3% к уровню января-мая 2018 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 760,2 млрд. рублей, или 104,2% к уровню января-мая 2018 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,1 млрд. рублей, или 108,5%,

добыча полезных ископаемых – 38,2 млрд. рублей, или 135,4%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2019 года составил 98,8% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-мае 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство яиц – на 2,9%, производство молока – на 0,8% к уровню января-мая 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 5,0% к уровню января-мая 2018 года.

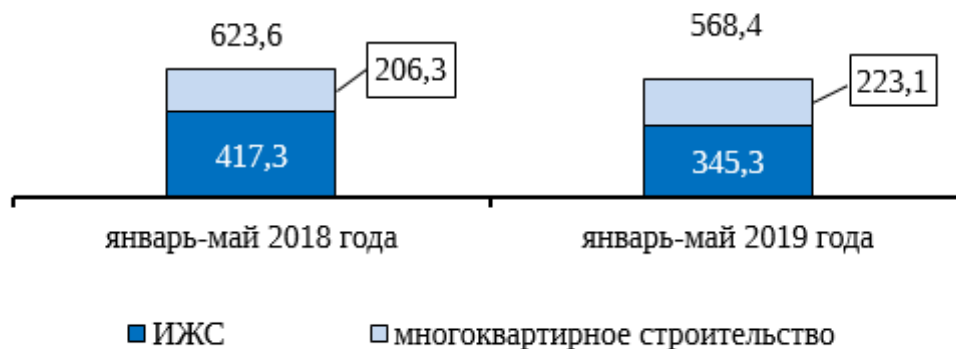
Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2019 года составил 65,4 млрд. рублей, или 96,2% к уровню января-мая 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-мае 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 568,4 тыс. кв. метров, или 91,1% к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 2).

Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. м



Индивидуальными застройщиками построено 345,3 тыс. кв. метров введенного жилья (60,7% от общего объема введенного жилья), или 82,7% к уровню января-мая 2018 года.

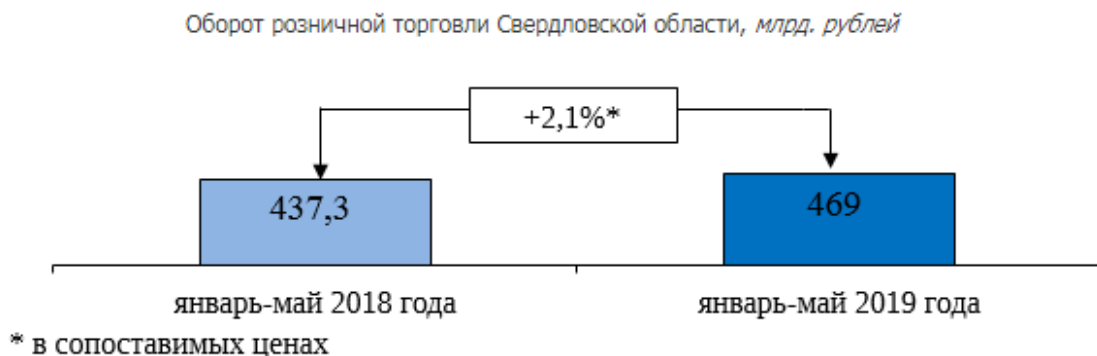
Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года составил 1812,7 млн. тонно-км, или 128,0% к уровню января-мая 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-мае 2019 года перевезено 12,2 млн. тонн грузов, что составляет 105,5% к уровню января-мая 2018 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-мае 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 469 млрд. рублей, или 102,1% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года (диаграмма 3).



Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 3,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 231,4 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – на 1,2% в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2018 года и составил 237,6 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе-мае 2019 года сложился в сумме 21 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к уровню января-мая 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июня 2019 года составила 26 366 человек (на 01.06.2018 – 24 300 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2019 года составил 1,23% (на 01.06.2018 – 1,09%).

По статистическим данным за январь-апрель 2019 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-апреле 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 121,4 млрд. рублей, что в 2,4 раза выше уровня января-апреля 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-апреле 2019 года составила 137,1 млрд. рублей, или 170,9% к уровню января-апреля 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января-апреля 2018 года, среди них: деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 4,1 раза), производство готовых металлических изделий (в 2,5 раза), металлургическое производство (в 2,3 раза), производство пищевых продуктов и деятельность в области информации и связи (в 1,8 раза), водоснабжение и водоотведение (в 1,7 раза), строительство и производство резиновых и пласт-

массовых изделий (в 1,5 раза), добыча полезных ископаемых и производство напитков (в 1,4 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе-апреле 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 38 666,2 рубля (106,3% к уровню января-апреля 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 43 077,3 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 47%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 35%), в металлургическом производстве (на 30%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 18%), в транспортировке и хранении (на 13%), в производстве машин и оборудования (на 12%), по добыче полезных ископаемых (на 11%), в производстве готовых металлических изделий (на 10%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,3% к уровню января-апреля 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (113,5%), производству пищевых продуктов (111,9%), деревообработке (111,7%), производству строительных материалов (110,8%), производству электрооборудования (109,7%), информации и связи (108,5%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-апреле 2019 года в Свердловской области:

родилось 15,2 тыс. детей (93,9% к уровню января-апреля 2018 года);

умерло 20,3 тыс. человек (100,7% к уровню января-апреля 2018 года).

Естественная убыль населения составила 5 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-март 2019 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2019 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 47,1 млрд. рублей, или 98,3% к уровню января-марта 2018 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 35,4 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января-марта 2018 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 37,8%, или 13,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 3,9 раза в действующих ценах к уровню января-марта 2018 года, в производстве напитков – в 2,6 раза, в производстве машин и оборудования – в 2,5 раза, в производстве пищевых продуктов – в 1,9 раза, в производстве электрического оборудования – в 1,6 раза, в транспортировке и хранении – в 1,5 раза, в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – в 1,2 раза.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству государственный учет наличия

и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

- 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 угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

- пашня;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

- земли под водой, включая болота;
- лесные площади и земли под лесными насаждениями;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.).

Учету подлежат также оленьи пастбища, предоставленные хозяйствующим субъектам для северного оленеводства. Оленьи пастбища представляют собой территории, расположенные в таких природных зонах, как тундра, лесотундра и северная тайга, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища отнесены к землям различных категорий и могут учитываться в составе лесных площадей, нарушенных и прочих земель, земель, занятых лесными насаждениями и болотами.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

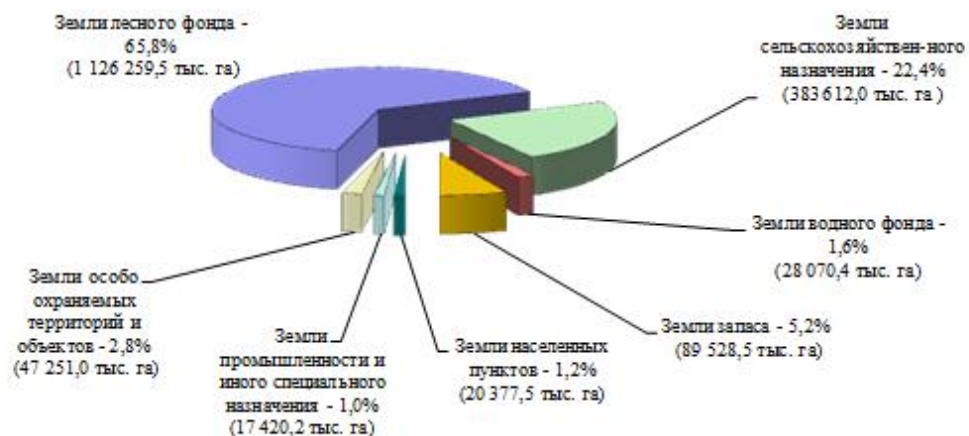
В соответствии с действующим законодательством земля может находиться

в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сельскохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности¹² площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2017 года составила 1 712 519,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.

Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе субъектов содержат характеристики земель 85 субъектов Российской Федерации.



Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2016 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов.

В течение 2016 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной

¹² http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_13/Main.htm ; <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Использовались наиболее актуальные данные, опубликованные по результатам государственного статистического исследования и публикаций Росреестра

категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель
(тыс. га)**

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2016 г.	на 1 января 2017 г.	2016 г. к 2015 г. (+/-)	Изменения в процентах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	383 738,3	383 612,0	-126,3	-0,03
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	20 327,4	20 377,5	50,1	0,25
	включительно:				
2.1	городских населенных пунктов	8 367,2	8 380,1	12,9	0,15
2.2	сельских населенных пунктов	11 960,2	11 997,4	37,2	0,31
3	Земли промышленности и иного специального назначения	17 337,1	17 420,2	83,1	0,48
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	47 032,8	47 251,0	218,2	0,46
5	Земли лесного фонда	1 126 320,3	1 126 259,5	-60,8	-0,01
6	Земли водного фонда	28 054,8	28 070,4	15,66	0,06
7	Земли запаса	89 708,4	89 528,5	-179,9	0,20
Итого земель в Российской Федерации		1 712 519,1	1 712 519,1	-	-

В связи с принятием Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступил в силу 1 января 2017 года, произошли глобальные изменения земельного законодательства, которые позволят сделать процедуру покупки земельных участков из государственной и муниципальной собственности более прозрачной. В результате планируется увеличение количества земельных участков, вовлеченных в экономический оборот.

В ближайшие годы темп роста продаж земельных участков будет относительно низким, так как на рынке зачастую предлагаются заболоченные, поросшие кустарником участки, а также сенокосы и пастбища. Сельхозпроизводителям невыгодно приобретать такие малопродуктивные участки. Также в стране по-прежнему останутся высокими предпринимательские риски, а это один из главных сдерживающих факторов для мировых инвесторов. В 2017-2021 гг прогнозируется рост числа сделок по продаже земельных участков в среднем на 2,8% в год, до 1917,4 тыс участков в 2021 г.

Свердловская область и Екатеринбург образуют земельный рынок с неоднородной структурой. Наибольшим спросом неизменно пользуется земля под строительство в Екатеринбурге, при этом на ее стоимость влияют различные факторы, такие как тип участка и его расположение (удаленность от черты города), развитая инфраструктура или близость к ней, наличие и состояние коммуникаций.

Самой дешевой в области по-прежнему остается земля сельскохозяйственного назначения, а наиболее дорогими – участки под ведение жилого строительства. И хотя макроэкономическая ситуация внесла свои коррективы в структуру спроса, продажа земли в Екатеринбурге остается одним из наиболее перспективных способов инвестирования.

По состоянию на дату оценки в открытых и доступных источниках информации¹³ опубликовано более 1000 объявлений о продаже земельных участков различного назначения в г. Екатеринбург.

¹³ <https://ekaterinburg.n1.ru/>
<https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost>



Наибольший объем предложений представляют собой земли под ИЖС, расположенные в черте города, поселках и пригородах (более 70% от общего числа предложений)

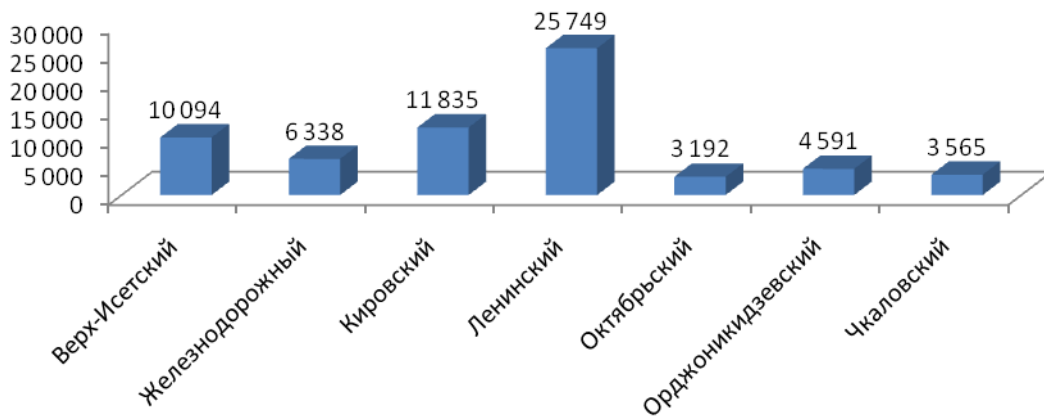
Земли коммерческого назначения предлагаются к продаже в различных районах города, однако наименьшее число предложений в центральной части города.

Наибольший объем предложения содержится в Чкаловском и Октябрьском районах, наименьший – в Ленинском.

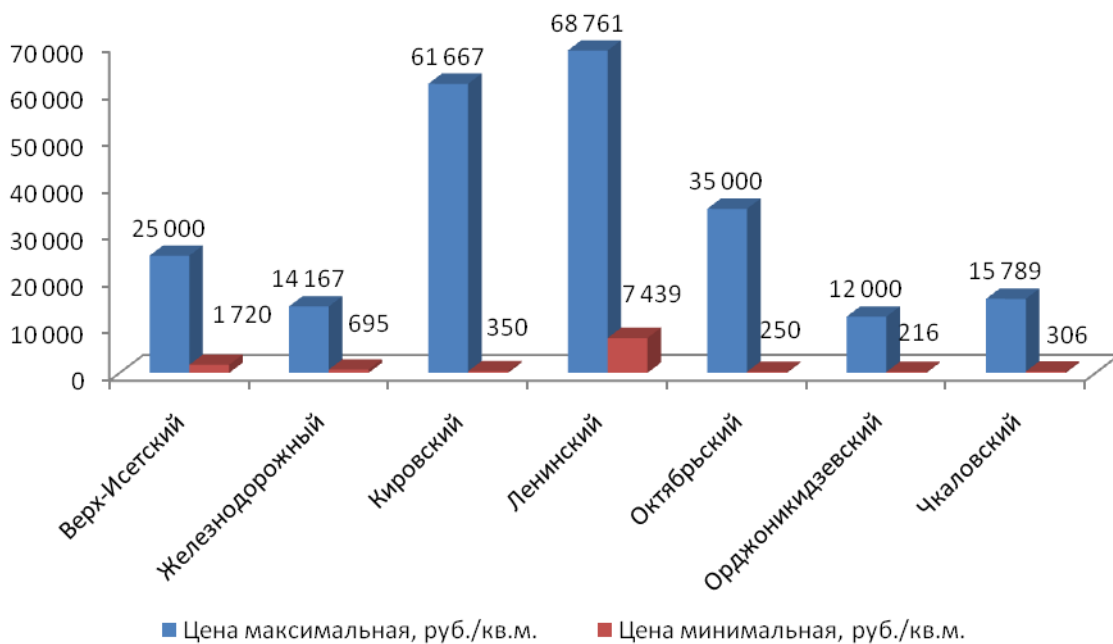
Подобная ситуация связана с тем, что количество вакантных участков в культурном и историческом центре города с каждым годом снижается. В открытых и доступных источниках информации (avito.ru, N1.ru, cian.ru, domofond.ru) присутствует значительное число предложений о продаже земельных участков, однако, анализ информации, приведенной в составе объявления или полученной в результате беседы с продавцом, выявляет, что на земельном участке имеются улучшения капитального/некапитального характера, либо незавершенный строительством объект.

Средняя, минимальная и максимальная удельные цены предложения в зависимости от района расположения выглядят следующим образом:

Средняя цена предложения, руб./кв.м.



Максимальная и минимальная цена предложения



Очевидно, что сегмент земельных участков характеризуется достаточно

большим разбросом цен в зависимости от следующих факторов: назначение (разрешенное предполагаемое использование), местоположение относительно красной линии и в пределах города, масштаб площадей, обеспеченность коммуникациями.

Оцениваемый объект представляет собой долю в праве на земельный участок, застроенный объектом недвижимости офисно-торгового назначения. Здание с земельными участками, расположенными под ним, как правило, представляют собой единый, физически неделимый объект недвижимости, для объекта оценки характерны общие тенденции развития рынка недвижимости торгового назначения, поэтому далее проведен обзор тенденций рынка торговой недвижимости в России в целом и г. Екатеринбург.¹⁴

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

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

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

Главные тренды рынка торговой недвижимости

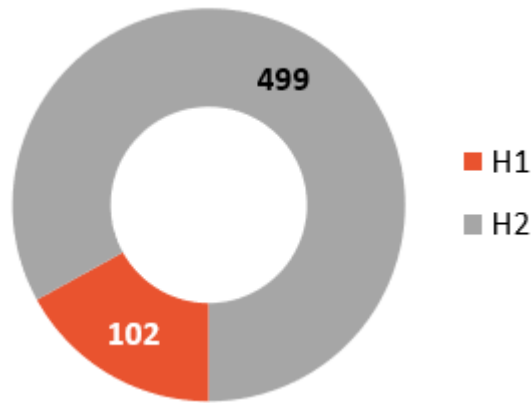
Компания «Магазин Магазинов» подготовила исследование рынка торговой недвижимости России по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, сроки открытия ряда строящихся торговых объектов перенеслись. В I полугодии 2019 в регионах России было введено всего 5 качественных ТЦ общей площадью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

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

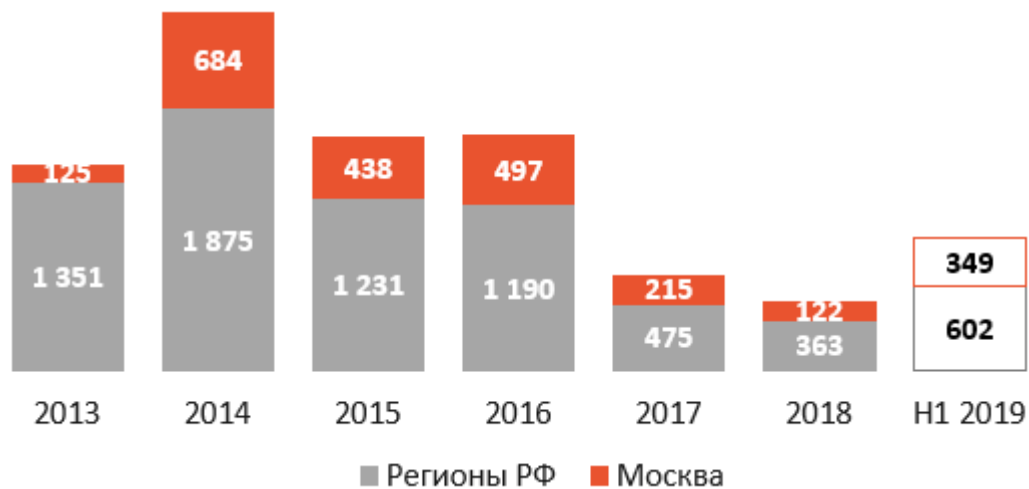
¹⁴ <https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

<https://zдание.info/2427/2429/news/13735>

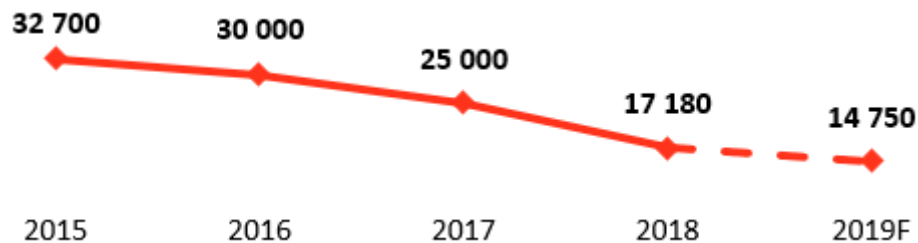
<https://zдание.info/city/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/13472>



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



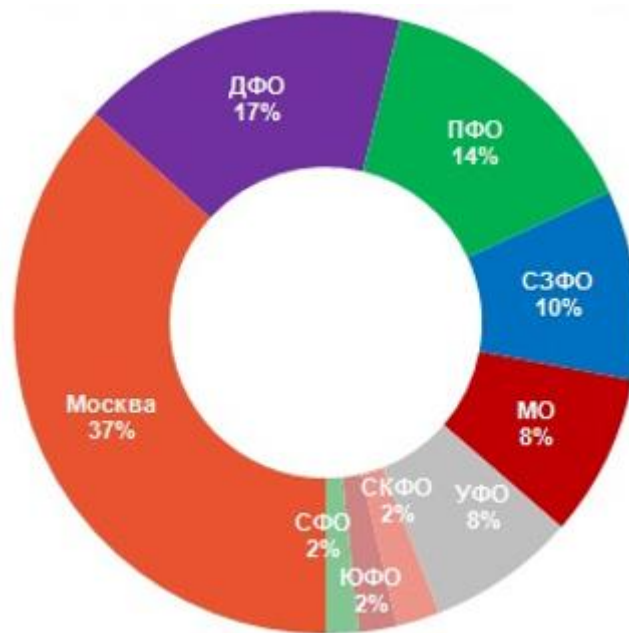
Средняя площадь новых ТЦ в России уменьшилась более, чем в 2 раза с 2015 года



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

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

К концу 2019 года наибольший из всех регионов объем ввода ожидается в ДФО



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

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

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

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

31

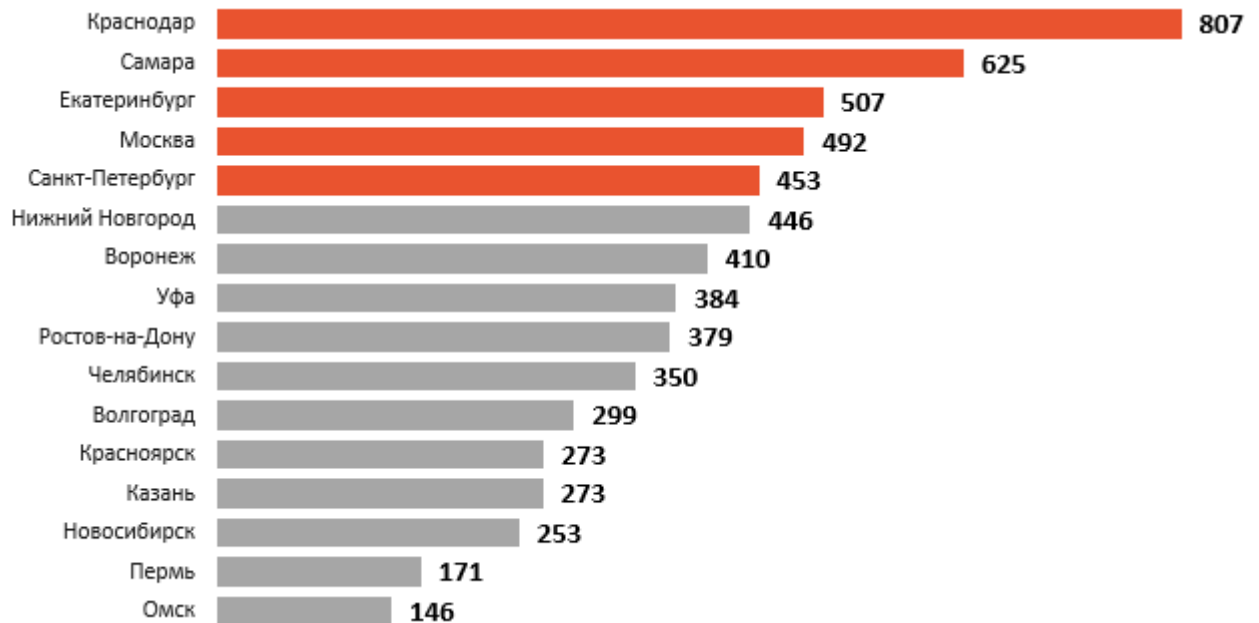


Города с населением менее 300 000 человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров, доля кластера достигла рекордных 37% в общем распределении нового предложения ТЦ. В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России, местные девелоперы становятся более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

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

Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми

площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019



С каждым годом новые торговые центры отрываются с лучшей заполняемостью: по итогам первого квартала 2019 года более 90% площадей сданы арендаторам в новых построенных объектах, что отличается от ситуации на рынке в 2015-2016 годах, когда ТЦ открывались с вакансией в среднем 50%.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромаркеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual.

В связи с растущей требовательностью потребителя и происходящими изменениями в формате и структуре ритейла, торговые объекты вынуждены трансформироваться, чтобы оставаться конкурентоспособными. Функциональные изменения одинаково характерны как для больших торговых центров, так и для небольших районных ТЦ.

Самым ярким примером подобных изменений является ТРЦ «Мега Дыбенко» в Санкт-Петербурге, где сейчас начинается масштабная реконцепция: большое внимание уделяется общественной зоне для проведения мероприятий досуга, что является объектом притяжения для местных жителей. Кроме этого, будет расширена зона фуд-корта, развлечений, откроется комьюнити-центр.

Аналогичным способом решил проблему низкого трафика торговый парк «Отрада», который в процессе оптимизации привлек новые для себя развлекательные форматы, не представленные ранее в составе проекта: кинотеатр «Мягкий кинотеатр» и семейный парк активного отдыха Joki Joya. Другим примером подобной трансформации является торговый центр «Эдельвейс» в городе Железнодорожный: после привлечения детского развлекательного центра трафик торгового центра увеличился на 10% (прогнозируемые показатели оператора развлечений превысили ожидания).

Еще одним примером реализации новых форматов на рынке торговой недвижимости является оживление в строительстве аутлетов. По окончании реконцепции был открыт XL-Family Outlet на Ярославском шоссе, в Екатеринбурге состоялось открытие Brands' Stories Outlet. Продолжается строительство двух аутлетов в Московской области – на Новорижском шоссе и во Внуково. В России ввиду слабой пред-

ставленности данный формат имеет высокий потенциал роста.

Популяризация профиля F&B

После трех лет рецессии сегмент общественного питания Москвы в 2018 году начал восстанавливаться опережающими темпами: прирост по отношению к предшествующему году составил 8,9%. Розница же выросла за тот же период на 2,8%. В количественном выражении прошедший год стал рекордным для рынка столичного общепита за последние 10 лет.

Продолжают активно открываться новые предприятия общественного питания как в составе торговых центров и гастромаркетов, так и в стрит-ритейле. В действующих ТЦ в I квартале 2019 года основными новыми арендаторами явились рестораны, кафе и развлекательные заведения. Например, в «Авиапарке» было открыто 3 ресторана: «Майкитай», Local Bar и детское кафе FoodMama. В торговом центре «Афимолл» за первый квартал 2019 года открылось два ресторана: мясной ресторан MeatUp и Sanders Grill от KFC в формате fast-casual.

Новыми операторами развлечений пополнились следующие ТЦ: в «Ривьере» заработал активити-парк и кафе Teika Boom Ксении Бородиной, в «Афимолле» открылся кинотеатр под новым брендом Okko, в «Вегасе Кунцево» появился музей Fotoland.

Главное событие I квартала 2019 года для F&B – открытие фуд-молла «ДЕ-ПО» на Лесной улице в Москве, где представлены 75 концепций в виде корнеров, в также отдельные рестораны. Крупнейший в России гастромаркет в здании реконструированного Миусского трамвайного депо начал работу в феврале этого года. Совокупная арендопригодная площадь объекта составила 11 000 кв.м. Среди ключевых арендаторов: «Бэтмен и узбеки» (проект «Чайхоны №1»), ObedBufet, «Припек», Black Star Burger, Hello People, «Конек», Bo, Meat Dealers. Помимо прочего, в целях организации наиболее оперативной доставки «Яндекс.Еда» арендовала площадь под офис непосредственно на территории фуд-молла.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank оценили обеспеченность торговыми площадями в 13 городах России с населением более 1 млн человек по состоянию на 2019 год.

За год обеспеченность жителей городов-миллионников площадями торговых центров ощутимо выросла в Воронеже (+3%), Новосибирске (+5,9%), Волгограде (+4%), Красноярске (+4%) и Челябинске (+6%), а максимальный рост отмечен в Ростове-на-Дону (+15%)

Незначительная годовая динамика в пределах 1% наблюдалась в следующих городах: Самара, Москва, Екатеринбург, Нижний Новгород, Уфа, Омск, Казань и Пермь. В Санкт-Петербурге изменений не произошло. Возглавляет рейтинг уже второй год подряд Самара (688 кв. м на 1000 жителей), далее следует снова Екатеринбург (636 кв. м на 1000 жителей). Стоит отметить, что обеспеченность жителей торговыми площадями в Москве составила 510 кв. м на 1000 жителей, оставшись на 5-м месте в рейтинге, а в Санкт-Петербурге – 528 кв. м на 1000 жителей, который опустился с 3-го на 4-е место, уступив Нижнему Новгороду.

Как отмечает Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank, в динамике прошедших шести лет наблюдается неравномерное развитие городов с точки зрения торговой недвижимости. Пермь, Уфа, Екатеринбург показали прирост показателя в два раза, 8 городов-миллионников стали более обеспечены качественными торговыми площадями в 1,5-1,8 раз, при этом Казань и Волгоград не достигли и 15%-прироста (8% и 12%, соответственно).

На рынке торговой недвижимости Екатеринбурга функционируют 32 профессиональных ТЦ, общая арендуемая площадь которых составляет 933 900 кв. м. В 2018 году в городе был открыт первый региональный аутлет-центр Brands Stories (GLA –10 344 кв. м). Город остался на втором после Самары месте по уровню обес-

печенности качественными торговыми площадями – 636 кв. м на 1 000 человек в 2019 году, также с незначительной годовой динамикой в пределах 1%. В Екатеринбурге много районных торговых центров арендопригодной площадью не более 10 000 кв. м, при этом около 80% составляют небольшие торговые галереи.

Стоит отметить, что приблизительно 65% всех качественных торговых центров – объекты, ориентированные на посетителей с доходами «средний» и «выше среднего»

Несмотря на замедление темпов строительства, стоит отметить, что в перспективе 3 лет в Екатеринбурге планируется ввод трех крупных объектов: Veer Mall (GLA – 76 000 кв. м), ТЦ «Глобус», 3-я очередь (GLA – 39 000 кв. м) и вторая очередь аутлет-центра Brands Stories (GLA – 7 000 кв. м). Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями в случае ввода всех объектов достигнет 718 кв. м на 1000 человек.

Земельный участок, доля которого подлежит оценке, расположен в Ленинском районе города, который представляет собой центральную часть города (культурный и исторический центр) с высокой плотностью застройки, предложение свободных земельных участков ограничено. Участок находится на первой линии застройки по улице Радищева, застроен частью здания смешанного (общественно-делового) назначения. Местоположение может быть охарактеризовано как исключительно выгодное, участок характеризуется подведенными основными коммуникациями.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости является путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщик пришел к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в соответствии с разрешенным использованием, поскольку:

- объект оценки представляет собой долю в праве на земельный участок, выделенный в соответствии с долей помещений в здании, возведенном на этом земельном участке;

- земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения. В настоящее время участок используется в соответствии с разрешенным использованием – на нем возведено здание торгово-общественного назначения.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В данном случае, в соответствии с целями оценки и заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость в соответствии с нормативным документом: "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.):

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

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Поскольку объектом оценки является земельный участок, Оценщик при применении подходов к оценке руководствуется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

ведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Иные методы расчета рыночной стоимости земельных участков применительно к объекту оценки не рассматривались и не анализировались.

Согласование результатов

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

где:

- C – рыночная стоимость;
- C1 – стоимость, рассчитанная затратным подходом;
- C2 – стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;
- C3 – стоимость, рассчитанная доходным подходом;
- K1; K2; K3 – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

Обоснование выбора подхода оценки

Расчет стоимости объекта

Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.

производился:

- *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем

сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу. Реализация сравнительного подхода производилась путем применения метода сравнения продаж с учетом имеющейся доступной информации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект экспертизы способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода эксперт определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Анализ предоставленной документации, свидетельствует об отсутствии достаточной и достоверной информации для построения долгосрочного прогноза доходов и расходов, связанных с улучшениями земельного участка, поэтому методы доходного подхода не применимы.

Затратный подход в чистом виде не применим к расчету стоимости прав на земельный участок в связи со специфичность самого актива (земля – невоспроизводима.)

Элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения лишь в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Однако в данном случае, объект оценки представляет собой долю в праве на земельный участок, занятый частью здания, достаточная информация о технических характеристиках и конструктивных особенностях улучшений, позволяющая с высокой степенью достоверности определить стоимость их воспроизводства отсутствует.

Таким образом, затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта не применялся ввиду отсутствия экономического смысла применения подхода непосредственно к расчету стоимости земли.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. 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). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Наиболее схожи с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, 3 объекта-аналога, представляющие собой земельные участки, позиционируемые продавцами в качестве территорий для строительства коммерческих объектов.

Описание примененных корректировок:

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁵ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на земельные участки для офисно-торговой застройки изменяется в интервале от 9,6% до 11%. В данном отчете было принято решение использовать среднюю величину уторгования 10,3% в пределах интервала. Коэффициент уторгования 0,897

Корректировка на вид разрешенного использования

Для формирования рыночной стоимости подбирались объекты аналоги сопоставимой категории земель и разрешенного использования, поэтому корректировка на вид использования равна 1.

Корректировка на масштаб объекта. Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁶ В соответствии с результатами исследования, в зависимости от площади земельного участка под офисно-торговую застройку, действуют следующие коэффициенты (матрица)

Площадь, га		аналог				
		меньше 0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	больше 3
объект оценки	меньше 0,1	1	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,9	1	1,09	1,2	1,24
	0,5-1	0,83	0,92	1	1,1	1,14
	1-3	0,75	0,84	0,91	1	1,04
	больше 3	0,72	0,80	0,88	0,96	1

Корректировка на передаваемые имущественные права

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть рассчитана на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁷ Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к цене аналогичных участков в собственности изменяется в доверительном интервале от 0,83 до 0,86, среднее значение, равное 0,85. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

¹⁵ стр. 297, таблица 194

¹⁶ стр. 194, таблица 122

¹⁷ стр. 169, таблица 99

Корректировка по фактору местоположения в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости, как объекта недвижимости, так и незастроенного земельного участка в пределах крупного города является его местонахождение. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. Решающую роль при этом играют сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены земель и недвижимости территорий.

Поскольку проведенный анализ рынка земельных участков позволил сделать вывод о развитости рынка в городе в целом, однако ограниченном предложении земель под застройку в центральной части города, аналоги подбирались из других районов города. Для определения корректировки к цене по отношению к объекту оценки, характеризующемуся исключительно выгодным местоположением, использовались результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*». ¹⁸

В соответствии с результатами исследования, в зависимости от расположения в пределах города имеют место следующие соотношения:

Выгодность местоположения в пределах города ранжирована в зависимости от типа окружения следующим образом:

Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города	II
Спальный микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

В зависимости от местоположения объекта и аналога рассчитана матрица корректировочных коэффициентов:

Офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1	1,16	1,27	1,35	1,59	1,35
	II	0,86	1	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,79	0,92	1	1,07	1,25	1,07
	IV	0,74	0,86	0,94	1	1,17	1
	V	0,63	0,73	0,80	0,85	1	0,85
	VI	0,74	0,86	0,94	1	1,17	1

Корректировка определена для каждого аналога индивидуально по матрице.

Корректировка по фактору местоположения относительно первой линии застройки (красная линия)

Для объекта офисно-торгового назначения фактор расположения относительно красной линии имеет существенное значение, поскольку влияет на степень доходности объекта.

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*». ¹⁹

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, удаленных от красной линии изменяется в доверительном интервале от 1,26 до 1,31,

¹⁸ стр. 117, таблица 50

¹⁹ стр. 140, таблица 74

среднее значение, равное 1,29. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

Корректировка по фактору наличия подведенных коммуникаций

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть рассчитана на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».²⁰

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, связи) изменяется в интервале от 1,10 до 1,22. В данном случае объект оценки представляет собой застроенный участок в центре города, все коммуникации подведены. Аналоги отличаются по данному фактору, представляя собой незастроенные участки без коммуникаций, корректировка принята на уровне 1,10 с учетом того факта, что объекты находятся в городе, подведение коммуникаций не вызывает трудностей технического характера.

Корректировка на вид функционального назначения

Для формирования рыночной стоимости подбирались объекты аналоги сопоставимой категории земель (земли населенных пунктов), расположенные в одном районе с объектом оценки. Поскольку объекты-аналоги, подобранные в населенном, представляют собой земельные участки различного назначения (под офисно-торговую застройку и многоэтажное жилищное строительство), необходимо корректирование по фактору функционального назначения.

Для определения величины корректировки были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».²¹ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, различия между земельными участками категории земель населенных пунктов могут быть скорректированы следующей матрицей:

Цены земельных участков		аналог			
		Офисно-торговая застройка	ИЖС	МЖС	Индустриальная застройка
объект оценки	Офисно-торговая застройка	1	1,44	0,98	1,88
	ИЖС	0,69	1	0,68	1,30
	МЖС	1,02	1,47	1	1,92
	Индустриальная застройка	0,53	0,76	0,52	1

Величина корректировки к объекту-аналог, позиционируемому как для МЖС, составила 0,98.

Заключительным этапом является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой

²⁰ стр. 224, таблица 138

²¹ стр. 260, таблица 168

продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило²²: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости объекта методом сравнения продаж.

²² Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Объект оценки	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29901851/?open_card_land	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_1504349430	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_1762347867
Описание объекта	Земельный участок кад№66:41:0401033:16, для строительства зданий торгово-общественного назначения	Продам земельный участок под строительство торгового или а Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100 Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Ц-2).	Предлагается на продажу земельный участок общей площадью 4 372 кв.м. Основные характеристики: - земельный участок расположен в центральной части микро района «Широкая речка» на пересечении улиц Суходольская и Феофанова в ближайшем будущем и проспект Сахарова; - зона Ж-5; - разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, здравоохранение, дошкольное и среднее общее образование, магазины, общественное питание	Продается земельный участок под застройку, категория земель -земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100м), кадастровый номер - 66:41:0504048:27
Характеристика расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Текущее использование	в соответствии с разрешенным использованием: размещено здание торгово-общественного назначения	не застроен	не застроен	не застроен
Адрес, район (местоположение)	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, Ориентир: Фурманова-Московская	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Феофанова, 1а	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, р-н Вторчермет Ляпустина ул, 48
Площадь, м2.	1240	1 404	4 372	3 300
Цена объекта - аналога, руб. за объект		20 500 000	45 000 000	40 000 000
Цена объекта - аналога, руб. за кв.м.		14 601	10 293	12 121
Права на землю	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи.	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Корректировка на возможный торг	0,897	0,897	0,897
Местоположение в пределах города	исторический центр	центры административных районов	спальный район среднеэтажная и смешанная застройка
Корректировка на местоположение в пределах города	1,16	1,35	1,35
Корректировка на масштаб площадей	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение относительно красной линии	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования	1,00	1,00	0,98
Корректировка на подведенные коммуникации	1,10	1,10	1,10
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	16 752	13 724	15 839
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения	15%	33%	31%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряде по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)	3	1	2
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.		15 943	
Стоимость земельного участка, руб.		19 769 000	
Величина оцениваемой доли в праве собственности		29310/952200	
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		610 000	

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	610 000	не применялся	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из под-

ходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

В случае, если стоимость объекта определялась методами единственного подхода, то процедура согласования не требуется, результат применения единственного подхода представляет собой итоговую стоимость.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20.08.2019г. составляет (без учета НДС²³):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	610 000

²³ в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объекта проведена с позиций справедливой стоимости по состоянию на 20.08.2019 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 20.08.2019 г., составляет (без учета НДС²⁴):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	610 000

Отчет
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

²⁴ в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС



8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.
4. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
5. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».
11. Ресурсы сети интернет.

ekaterinburg.n1.ru Объявление №29901851 - продажа земли в Екатеринбурге, Ленинском районе - N1.RU Екатеринбург

Недвижимость в екатеринбурге - продажа - земля - коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Екатеринбург

20 500 000 ₽

Ленинский район

Ориентир: Фурманова-Московская

В избранное



Управляющая компания
Управляющая компания "PHOENIX INVESTMENT"
17 объявлений
Алексей
+7 912 204-93-00
+7 912 291-88-01

Подтвердилась информация в объявлении?



**скидки
до 100 000 руб.
на 2-ком. квартиры!**


Продам земельный участок под строительство торгового или административного здания. Участок расположен на центральной магистрали с высоким транспортным потоком. Земельный участок в собственности, площадь: 1 404 кв.м.
Размеры участка: 56м*26м
Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100
Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Л-2).
Выполнен рабочий проект, получено разрешение на строительство, технические условия ПОЛУЧЕНЫ.
Договоры на подключения к сетям частично АВАНСИРОВАНЫ.
Отличное месторасположения, перекресток Московская - Фурманова, хорошо просматривается с дороги.
Проектом предусмотрено строительство двухэтажного коммерческого здания, общей площадью 1500 кв.м.

[Подробнее](#)

Параметры

Площадь участка _____ 14,04 соток
Канализация _____ нет
Вода _____ нет

Журнал

Прогулка по центру
Екатеринбурга с местным
урбанистом 
Экскурсия по кварталу Девятое - 8
Магпа - Кулбашева - Степана Разина.
Большая стройка, набережная и парк
[Найти эти объявления](#)



www.avito.ru Участок 43 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объяв.

Все объявления в Екатеринбурге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее

Участок 43 сот. (промназначения)

45 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 29 июля в 09:31



Площадь: 43 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул. Феофанова, 1а

Скрыть карту



8 343 346-95-58

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство
На Avito с сентября 2013
Контактное лицо
Екатеринбург APP

№ 1504349430, 592 (+6)

Родные просторы

Евротрёшки
от 9900 р./мес.

Записаться

Экспресс-регистрация на сайте и в мобильном приложении



www.avito.ru Участок 43 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объяв

Участок 43 сот. (промназначе... 45 000 000 ₽

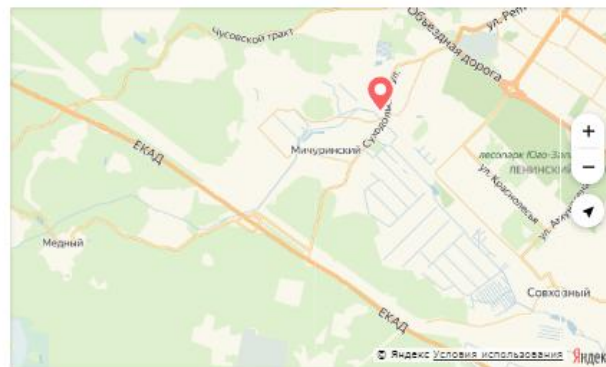
Екатеринбург А...

8 343 346-95-58

Написать сообщение

ул. Феофанова, 1а

Скрыть карту



Предлагается на продажу земельный участок общей площадью 4 372 кв. м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Феофанова, 1а

От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики:

- земельный участок расположен в центральной части микро района «Широкая речка» на пересечении улиц Суходольская и Феофанова в ближайшем будущем и проспект Сахарова;
- зона Ж-5;
- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, здравоохранение, дошкольное и среднее общее образование, магазины, общественное питание;
- ПТЗУ получено;

Стоимость – 45 000 000р.



Пожаловаться



Нивелир BOSCH GLL3 за 1990 рублей!

Высокая точность измерения! Хорошо видимый лазерный луч! 360 градусов! Живи!

topnivelir.top



Участки промка от 1га в Моск.обл

Продажа участков от 1 га под склады и производства на Рогачевском шоссе МО

smng.ru



www.avito.ru Участок 33 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления...

Все объявления в Екатеринбурге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее

Участок 33 сот. (промназначения)

40 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 12 августа в 14:05



Площадь: 33 сот.; Расстояние до города: в черте города

р-н Вторчермет Ляпустина ул, 48

Скрыть карту



8 982 690-17-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

МФЦ Недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Диана Евгеньевна

№ 1762347887. 84 (+8)

МФЦ Недвижимость

Объединение риэлторских компаний
Екатеринбурга с безупречной репутацией.
Мы входим в некоммерческие
профессиональные ассоциации – УПН и
РГР.



128 объявлений агентства



www.avito.ru Участок 33 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Свердловской области на Avito — Объявления...

61

Участок 33 сот. (промназначе... 40 000 000 ₽

Диана Евгеньев...

8 982 690-17-21

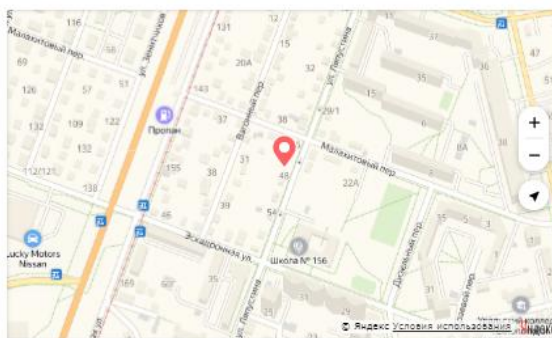
Написать сообщение



Площадь: 33 сот.; Расстояние до города: в черте города

р-н Вторчермет Ляпустина ул, 48

Скрыть карту



Продается земельный участок под застройку, категория земель -земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100м), кадастровый номер - 66-41:0504048.27. Имеется ГПЗУ, получены ТУ, сделан эскизный проект. Рассмотрим все варианты приобретения, включая обмен.

#объект в нашей базе №7854744#

МФЦ Недвижимость
Объединение риэлторских компаний
Екатеринбурга с безупречной репутацией.
Мы входим в некоммерческие
профессиональные ассоциации – УПН и
РГР.



128 объявлений агентства



Участки промка от 1га
в Моск.обл

Продажа участков от 1 га под склады
и производства на Рогачевском шоссе МО

emng.ru

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2019, поступившего на рассмотрение 09.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> (вид объекта недвижимости)
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0000000:111022
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Севальнева Анна Сергеевна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	(полное наименование должности)
	Лигуновская В.Ф. (инициалы, фамилия)
	(подпись)
	М.П.



Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН 6671390416
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. общая долевая собственность: 80270/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-14, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.4. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Олпима", ИНН 6671254396
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. общая долевая собственность: 47390/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-15, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.5. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН 6671204010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. общая долевая собственность: 376430/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-16, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.6. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. общая долевая собственность: 29310/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-17, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.7. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	<small>(полное наименование должности)</small>
Пуговская В.Ф.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



М.П.

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН 3123097887
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. общая долевая собственность: 28950/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-18, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.8. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН 6623081626
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. общая долевая собственность: 26140/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-19, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.9. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Сафронова Елена Вадимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10. общая долевая собственность: 33860/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2019-25, 06.06.2019 г.
3. Документы-основания:	3.10. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	(полное наименование должности)
Дуровская В.Ф.	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

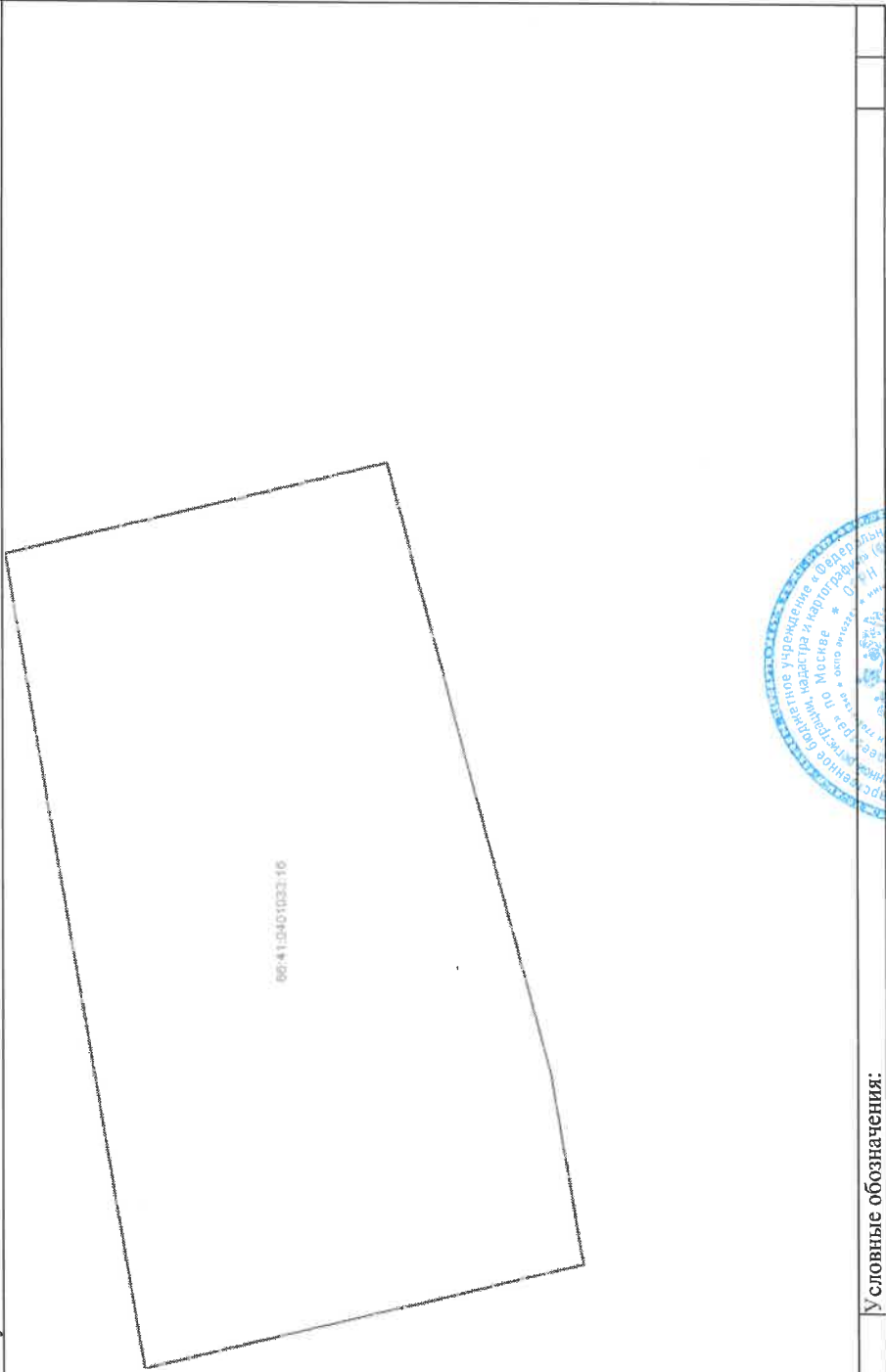


М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
12.08.2019 № 77/100/334/2019-9002	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Дубовская В.Ф.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2019, поступившего на рассмотрение 09.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

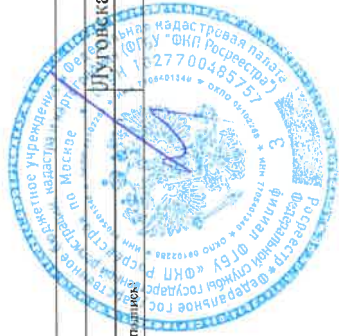
Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
12.08.2019 № 77/100/334/2019-8987	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	
Номер кадастрового квартала: 66:41:0401033	
Дата присвоения кадастрового номера: 11.12.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 66-66-01/648/2012-206	
Адрес: 620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25	
Площадь, м²: 293.1	
Наименование: Нежилое помещение	
Назначение: Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.): 7280809.17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41:0401033:1111	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости): Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки: В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменен за счет перепланировки".	
Получатель выписки: Сивальнева Анна Сергеевна	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
(полное наименование должности)	(подпись)
	Лугтовская В.Ф.
	(инициалы, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
(вид объекта недвижимости)	
12.08.2019 № 77/100/334/2019-8987	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

1. Владелец (правообладатель):	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность: 1 (целая), 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.07.2017
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2017 г. по 31.12.2030 г.
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН 6686017662
основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32.; Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 29.12.2018 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

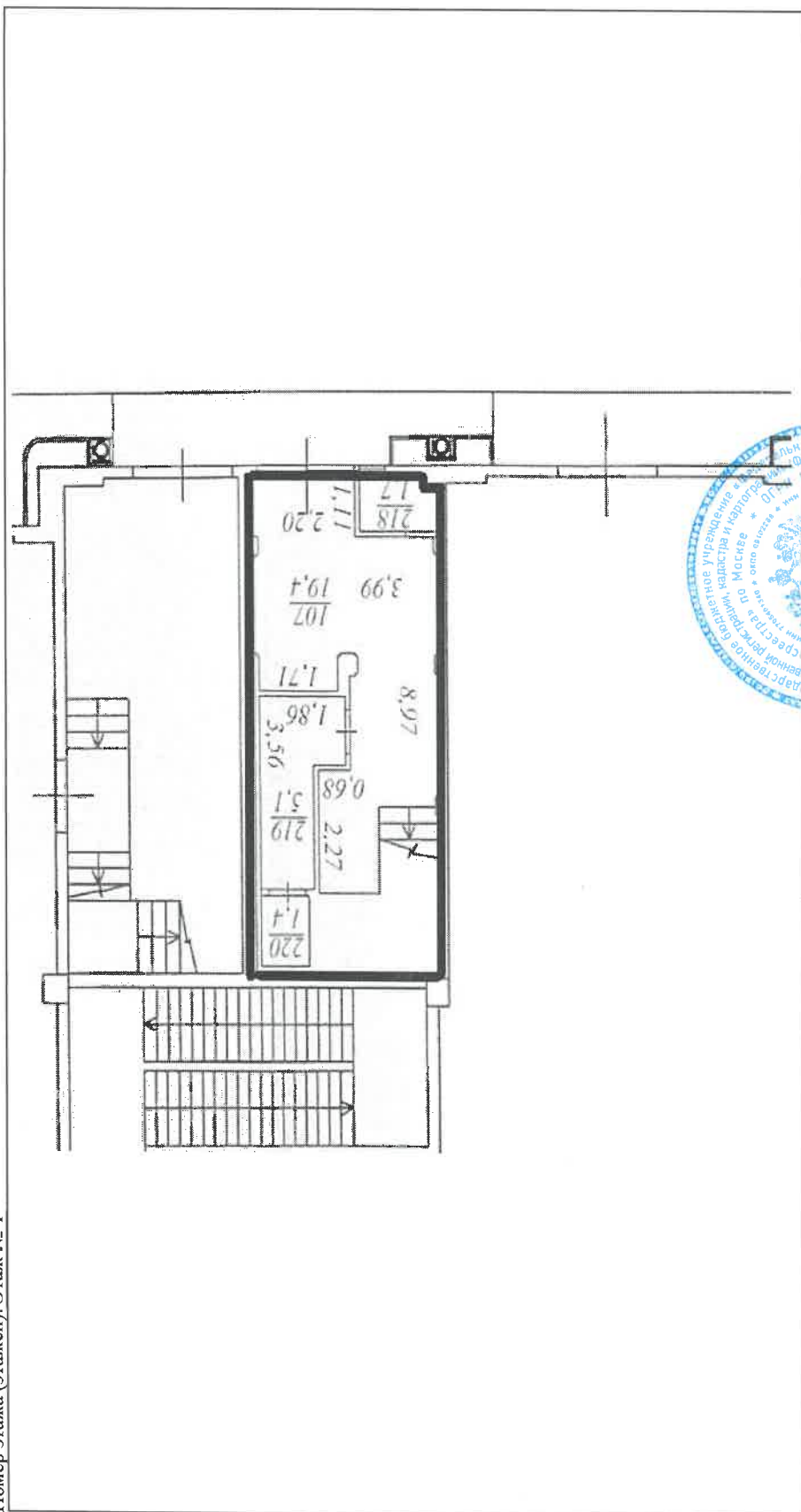
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	М.П.
(полное наименование должности)	(подпись)
	Шугурская В.Ф.
	(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

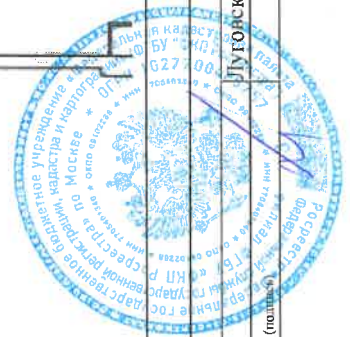
Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
12.08.2019 № 77/100/334/2019-8987	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	92
------------	----

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Лигорская В.Ф.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



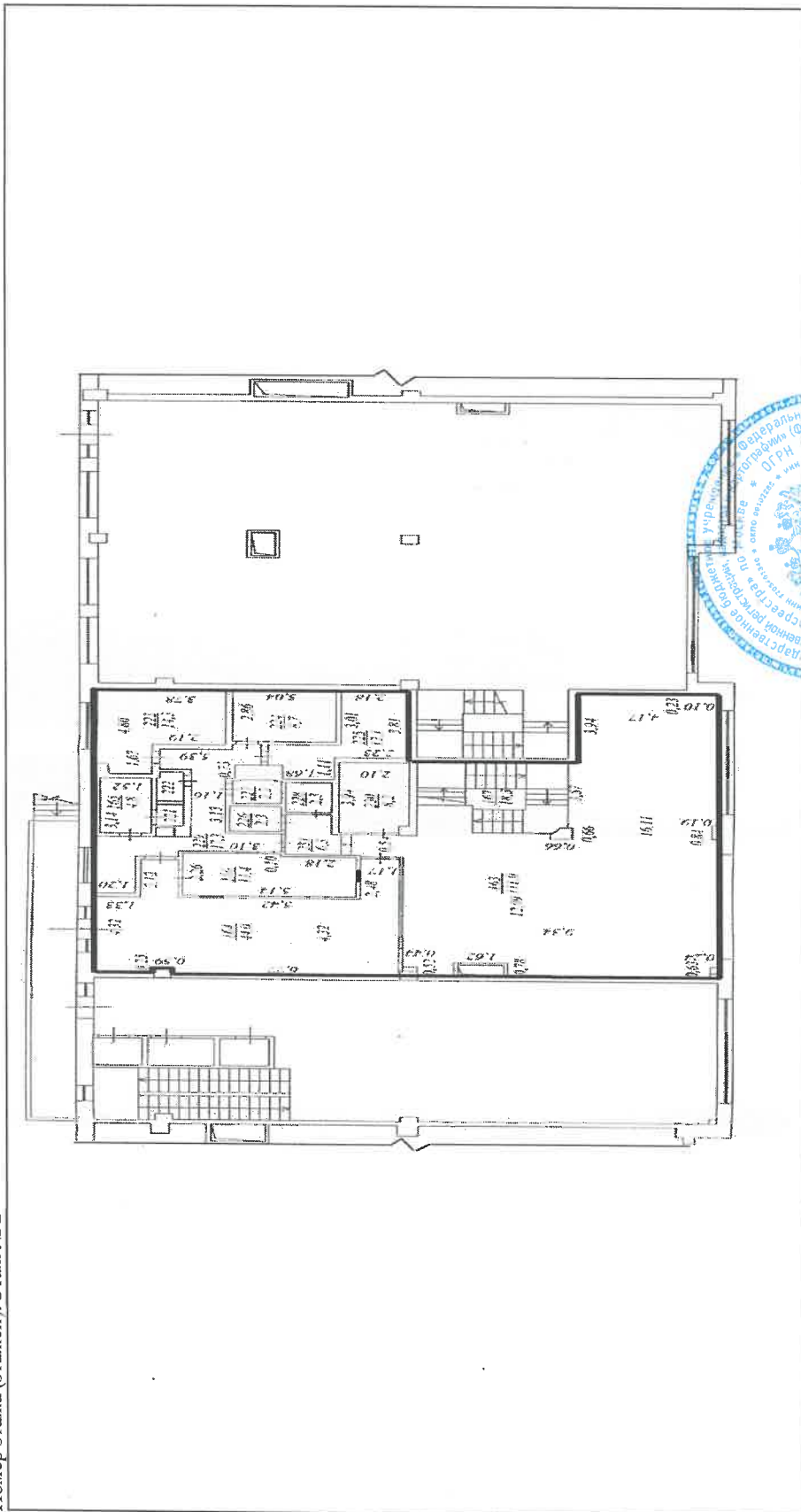
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов выписки: _____
12.08.2019 № 77/100/334/2019-8987	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



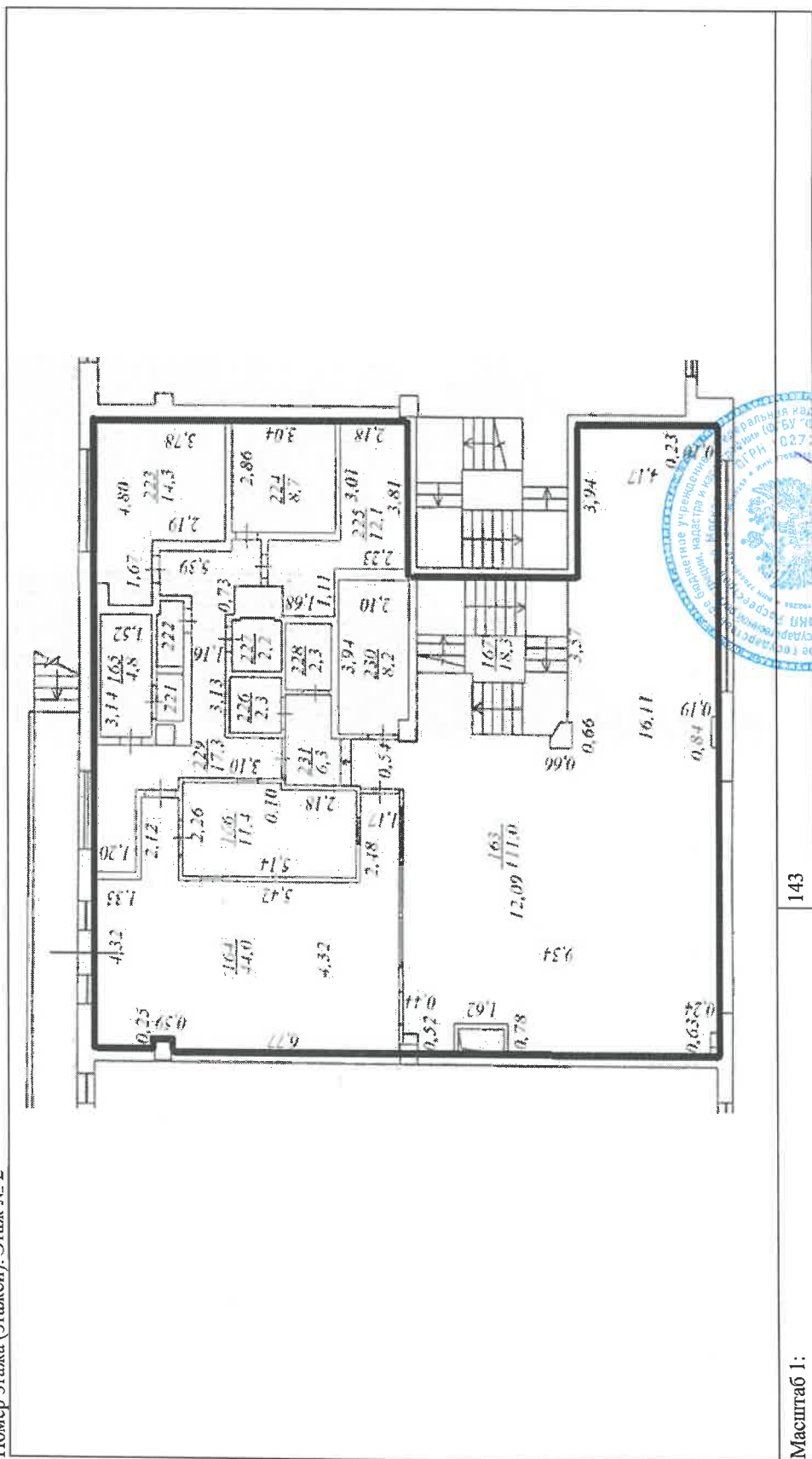
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Литовская В.Ф.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
12.08.2019 № 77/100/334/2019-8987	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: 143

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)

М.П.

Литовская В.Ф. (инициалы, фамилия)



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Место нахождения:
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Тел.: +7 (495) 775-07-12

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ201908201
от 20.08.2019

Директору
ООО «Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы»
г-ну Мухаметдинову Р.Т.

Уважаемый Рустам Талгатович!

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее – «Фонд») сообщает следующее:

земельный участок, находящийся по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25а (кадастровый номер 66:41:0401033:16), в бухгалтерском учёте Фонда по состоянию на 20 августа 2019 учитывается в сумме 659 000 (шестьсот пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

Президент



Зверев Ю.А.

Исполнитель: Камышева Г.М.
Тел (495)775-07-12



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
 105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Безденежных Михаила Семеновича (Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Безденежных Михаил Семенович (Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «03» января 2008 г. за регистрационным номером 002555

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 марта 2018 г.
 Дата составления выписки 22 марта 2018 г.

Исполнительный директор  С.Д. Заякин


ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-741-060816/19

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-741-060816/19 от 16.08.2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Безденежных Михаил Семенович Паспортные данные: 3701 №249571 выдан УВД гор. Кургана 18.12.2001г. Адрес регистрации: г. Курган, ул. Станционная, д. 52, кв. 29.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба 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 имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «17» августа 2019 года по «16» августа 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-060816/19 от 16.08.2019 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

СТРАХОВЩИК:
 СПАО «Ингосстрах»
 Филиал в Курганской области
 Заместитель директора  И.И. Гисин
 м.п. Документ № 6712479-741/19 от 18.03.2019 г.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-741-019931/19

«29» марта 2019 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114а, 3.
ИНН 4501117367
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
филиал в Курганской области
640000, РФ, Курганская область, г. Курган, ул. Красина 53
Тел.: (3522) 42-21-21
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «31» марта 2019 года по «30» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (шесть тысяч триста и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «02» апреля 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «1» декабря 2005 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации



Страхователь

1

Страховщик

Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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 имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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 имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"
Директор



Мухаметдинов Р.Т.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области
Начальник отдела корпоративного



Мерцалова Е.Ю.

Доверенность № 6519489-741/18 от 11.12.2018 г.