



**ОТЧЕТ
№ 01.01.16-137
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

Заказчик:

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

Исполнитель:

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

Курган 2016 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 07.11.2016 г.

Рег. № 01.01.16-137

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.16-137 от 02.11.2016 г. и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку рыночной стоимости объектов 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.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Эксперт-оценщик Рявкин А.А. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 003606 от 11.02.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей.

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 ОСАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 07.11.2016 г., составляет (без учета НДС):

60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.

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

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	6
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	10
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	12
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	18
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	22
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	34
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	34
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	39
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	52
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

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</i>	Договор №01.01.16-137 от 02.11.2016 г. и задание на оценку			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права		
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	66:41:0401033:1313	66 АЖ 801036 от 31.10.2014г., запись регистрации №66-66-01/559/2014-384 от 31.10.2014г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	не применялся	59 616 387	60 387 664	60 000 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Для купли-продажи Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

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

<i>Положение</i>	<i>Значение</i>
<i>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:</i>	Договор №01.01.16-137 от 02.11.2016 г. и задание на оценку
<i>Точное описание Объекта:</i>	
<i>Наименование объекта</i>	<i>Кадастровый номер</i> <i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	66:41:0401033:1313 66 АЖ 801036 от 31.10.2014г., запись регистрации №66-66-01/559/2014-384 от 31.10.2014г.
<i>Имущественные права и ограничения на объект оценки</i>	ООО «Офисный центр «Парус», ИНН 7202129144/КПП 720201001, ОГРН 1047200634469, дата регистрации 12.10.2004г. Адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д.5.
<i>Цели проведения оценки Объекта:</i>	определение рыночной стоимости без учета НДС
<i>Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:</i>	Для совершения сделки купли-продажи
<i>Вид определяемой стоимости Объекта</i>	рыночная
<i>Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):</i>	07.11.2016 г.
<i>Период проведения оценки</i>	02.11.2016 г. – 07.11.2016 г.
<i>Дата составления отчета:</i>	07.11.2016 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

5

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)
<i>Реквизиты</i>	105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525823

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

<i>Реквизит</i>	<i>Значение</i>
<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
<i>Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):</i>	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3

Телефон:	(3522) 60-10-67
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 присвоен 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	ОСАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-015470/16 от 30.03.2016г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2016г. по 30.03.2017г.

Таблица 5 – Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Имя	Образование, иная информация
Рявкин Андрей Анатольевич - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО – 003606 от 11.02.2008г. Диплом Курганского государственного университета, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448296, выдан 11.11.2003г., свидетельство о повышении квалификации №84, выдано 31.03.2011г. (Курганский государственный университет). В ОСАО «Ингосстрах», полис 433-745-020249/16 от 05.04.2016г., период страхования с 05.04.2016г. по 04.04.2017г. на 3.000.000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет.
Безденежных Михаил Семенович - оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г. 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. Страхование ответственности в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.

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.

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 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. В соответствии с заданием, поставленным Заказчиком, произведено определение рыночной стоимости объекта без учета НДС.

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, ограничений 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.

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 (ФСО№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 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№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.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

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 Ф3-135 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.

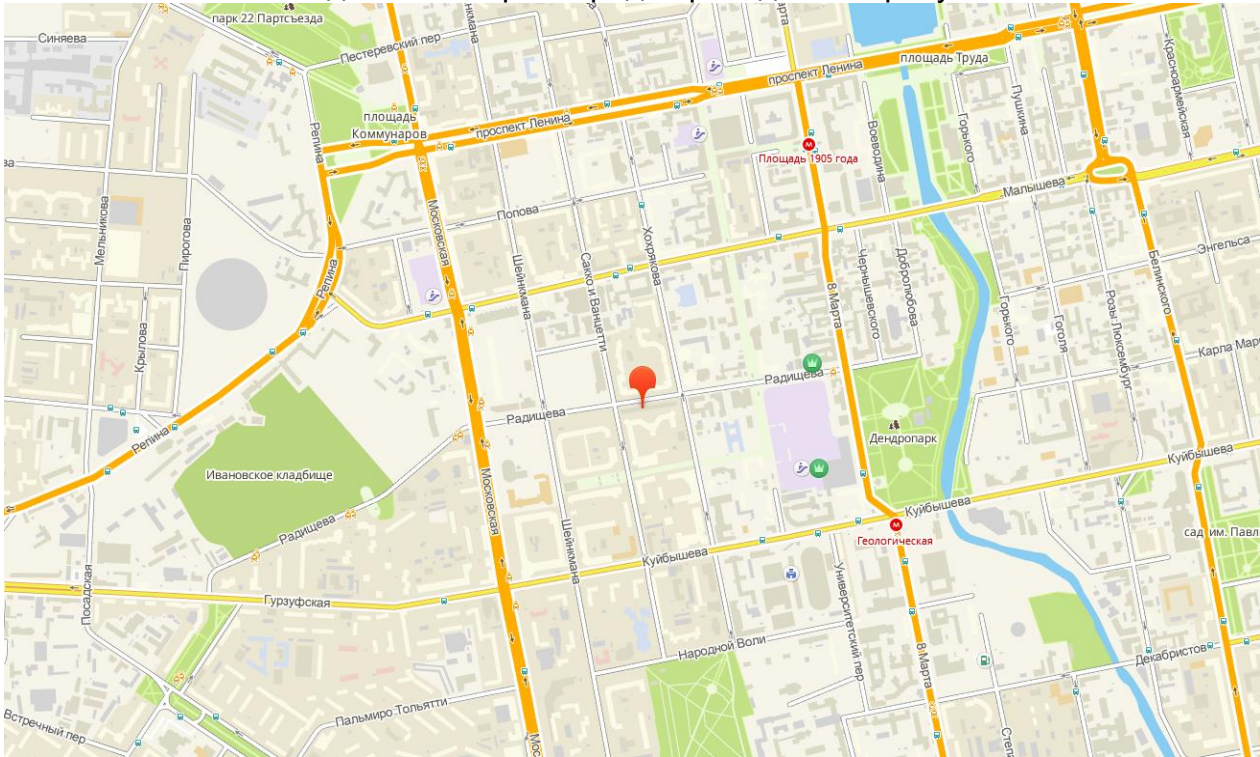
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объекты оценки представляют собой помещения, расположенные в нежилом здании, находящемся в центральной части г. Екатеринбурга в Ленинском районе.

Расположение здания на карте города приведено на рисунке ниже¹:



10

Сведения о здании, в котором расположены оцениваемые помещения²:

- 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.
- Этажность: 3, подземная этажность: 1.

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

Наименование объекта	Кадастровый номер	Свидетельство о государственной регистрации права	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	66:41:0401033:1313	66 АЖ 801036 от 31.10.2014г., запись регистрации №66-66-01/559/2014-384 от 31.10.2014г.	7 280 809,17

¹ © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

²

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDAkMQRJelGwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlltjHB0G1CNGsmgNUZoRgfecrEydOLzU0U0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSalpmZwOGUqpDYkwxpC--a_9l_8IEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!dl3/d3/L0JJSklna21BL0IKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUEXSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExL1RuSUJTnzA4OTAwNDE!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=66:41:401033:1111

- Оцениваемые 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.

Следует отметить, что местоположение объекта характеризуется исключительной выгодностью для недвижимости торгово-офисного назначения. Здание расположено в центральной части города Екатеринбург, 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.

Осмотр объектов оценки произведен 07.11.2016г., фотографии, выполненные в ходе осмотра, прилагаются к настоящему отчету.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	66 АЖ 801036 от 31.10.2014г., запись регистрации №66-66-01/559/2014-384 от 31.10.2014г.
Кадастровый паспорт помещения	копия	№66/301/13-475741 от 17.10.2013г.
Технический паспорт на помещение	копия	по состоянию на 01.07.2013г.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования 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

Основные тенденции развития РФ³

Ниже в таблице приведены основные социально-экономические показатели развития РФ по данным официальной статистики.

Показатель	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.	Справочно		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрь 2015г. в % к		январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.
					сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	38540,7 ¹⁾	99,1 ²⁾			96,3 ³⁾		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1149,8	101,7	161,0	103,0	103,1	167,7	101,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе железнодорожного транспорта	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2407,5	96,4	98,6	94,6	89,3	97,0	91,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	707,5	98,8	97,8	99,4	97,5 ⁴⁾	100,8	98,2 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,7 ⁵⁾	100,7 ⁶⁾	108,1 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾	62,0 ⁶⁾	94,0 ⁷⁾	65,3 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	23,3	92,8	103,4	74,3	60,6	92,0	68,3
импорт товаров	18,4	113,0	114,6	94,4	64,3	97,2	60,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5302,7 ⁹⁾	95,7 ²⁾			92,7 ³⁾		
Индекс потребительских цен		106,4	100,2	107,5	115,7	100,6	115,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,1	100,7	103,7	112,7	98,9	112,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,2	97,3	94,7	93,9 ⁴⁾	91,8	95,8 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 ⁴⁾	102,3	105,4 ⁴⁾
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 ⁴⁾	101,7	90,9 ⁴⁾
Общая численность безработных, млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	99,6	99,5	101,4	106,6 ⁴⁾	99,1	106,8 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7 ⁴⁾	96,1	107,9 ⁴⁾

³ http://www.gks.ru/bgd/free/B16_00/Main.htm

- 1) Данные за I полугодие 2016г. (первая оценка).
- 2) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
- 3) I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014 года.
- 4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- 5) Данные за август 2016 года.
- 6) Август 2016г. и август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Август 2016г. и август 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-август 2016г. и январь-август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за I полугодие 2016 года.
- 10) Предварительные данные.
- 11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

Россия: ежемесячные тенденции экономического развития сентябрь 2016года⁴

Состояние мировой экономики продолжает вызывать разочарование.

Как показывают предварительные оценки ВВП крупнейших развитых экономик и экономик с формирующимся рынком, во II квартале 2016 года темпы роста мировой экономики, по всей вероятности, отставали от средних невысоких посткризисных темпов роста в 2,5% третий квартал подряд. Так, мировая промышленная активность по-прежнему оставалась невысокой на фоне слабых инвестиций и сокращения товарно-материальных запасов. Вместе с тем в июне отмечались некоторые признаки нормализации, а глобальный Индекс деловой активности в обрабатывающих отраслях (PMI) в июле несколько повысился, а в августе стабилизировался на уровне всего лишь 50,8 пунктов (значение выше 50,0 пунктов указывает на улучшение ситуации по сравнению с предыдущим месяцем). Наряду со стабильным глобальным показателем PMI в секторе услуг на уровне 51,5, проведенные в августе обследования указывали на небольшой рост. Во втором квартале в глобальной розничной торговле отмечались уверенные показатели, чему, в частности, способствовало снижение цен на нефть и дальнейшее улучшение условий на рынке труда в развитых экономиках. Несмотря на то что финансовые рынки восстановились после первой реакции на решение Великобритании о выходе из ЕС, а деловая уверенность в Европе сохраняется на устойчивом уровне, экономическая активность и настроения в Великобритании резко ухудшились. Возникшая на финансовых рынках волатильность быстро сменилась стабилизацией, а на мировых рынках акций и облигаций наметилось оживление на фоне ожиданий дополнительных мер смягчения денежно-кредитной политики со стороны ведущих центральных банков. Невысокие перспективы роста ЕС и замедление экономического роста Китая (важнейших торговых партнеров России) не предполагают значительного оживления внешнего спроса для России.

После отмечавшегося в середине августа ралли цены на нефть вновь снизились. Средние цены на нефть марки Brent (эталон ценообразования на международном рынке нефти) и WTI (цена на нефть в среднеконтинентальной части США) в августе составили 46,14 доллара США за баррель и 44,75 доллара США за баррель, соответственно (рисунок 1). Мировые запасы нефти сохраняются на высоком уровне, а в странах ОПЕК нефть по-прежнему добывается в рекордных объемах (в том числе в Саудовской Аравии - основной нефтедобывающей стране). После отмены санкций в отношении Ирана в январе добыча нефти в стране резко увеличилась и достигла 3,6 млн баррелей в сутки. Вместе с тем ожидается постепенное сокращение излишков запасов. Согласно данным обновленного Прогноза рынков сырья, опубликованного в июле, в 2016 году цены на сырую нефть составят в среднем 43 доллара США за баррель, а в 2017 году - 53 доллара США за баррель.

Отмечавшийся в середине августа рост цен на нефть не смог поддержать рубль. Несмотря на повышение средней цены на нефть марки Brent примерно на

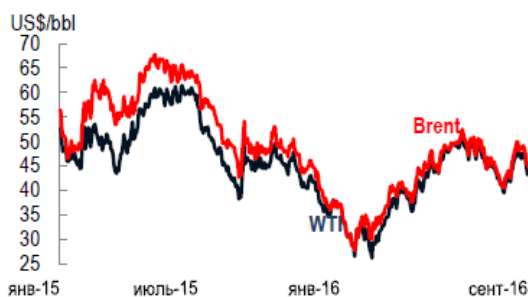
⁴ <http://www.worldbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

1,5% до 46,1 доллара США за баррель в августе, средний курс рубля снизился примерно на 0,9% по сравнению с июлем (рисунок 2). Возможно, такие факторы, как дивидендные выплаты нерезидентам, высокий туристический сезон и сохраняющаяся неопределенность в отношении динамики цен на нефть, обусловили повышенный спрос на доллары США.

В августе продолжилось снижение темпов инфляции. Индекс потребительских цен за 12 месяцев снизился до 6,9% в августе по сравнению с 7,2% в июле, достигнув самого низкого показателя с февраля 2014 года (рисунок 3). В августе базовая инфляция замедлилась до 7,0% по сравнению с 7,4% в июле. Замедление темпов инфляции отчасти обусловлено эффектом базы: в августе прошлого года наблюдался рост инфляции, которому способствовала девальвация рубля. Помимо отмечаемого замедления роста потребительской инфляции, проведенное Банком России обследование в августе показало снижение инфляционных ожиданий (тем не менее находящихся на высоком уровне).

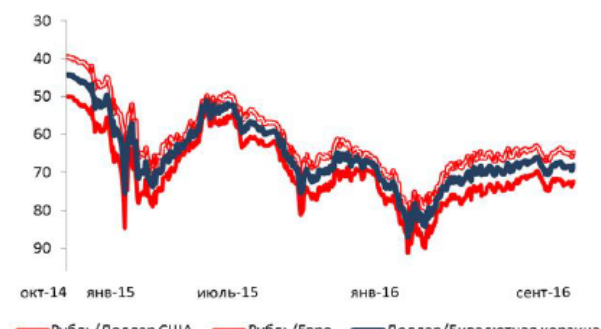
Ежемесячные данные свидетельствуют о снижении объемов промышленного производства и о стабилизации в секторе услуг. В июле промышленное производство сократилось на 0,3% к соответствующему периоду предыдущего года и на 0,9% с учетом сезонности в помесечном выражении (рисунок 4). Рост объемов добычи в сырьевых отраслях не смог компенсировать сокращение производства в обрабатывающих отраслях. В июле объем производства в обрабатывающих отраслях сократился на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с ростом на 1,6% к соответствующему периоду предыдущего года в июне. Положительным фактором является то, что в отраслях по производству инвестиционных товаров, таких как производство машин оборудования и производство транспортных средств, отмечается рост. Рост в производстве машин оборудования в основном обусловлен производством инвестиционных товаров для сельского хозяйства. Между тем в секторе услуг отмечаются некоторые признаки стабилизации: в розничной торговле и секторе услуг рост составил 0,6% и 0,2% в помесечном выражении с учетом сезонности, соответственно. Совокупное производство сократилось на 1% к соответствующему периоду предыдущего года

Рисунок 1. После роста в середине августа цены на нефть вновь снизились



Источник: Bloomberg

Рисунок 2. ... а рубль немного ослаб



Источник: ЦБ РФ

(по сравнению с сокращением на 0,4% в прошлом месяце).

Темп падения инвестиций в основной капитал замедлился. Его сокращение составило 3,9% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 4,8% в I квартале. В целом в первом полугодии 2016 года инвестиции в основной капитал сократились на 4,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Ежемесячные данные об инвестициях в основной капитал, за исключением малых предприятий, свидетельствуют даже о более положительной динамике инвестиции в основной капитал и о сокращении на 1% в первом полугодии 2016 года к соответствующему периоду предыдущего года. Уверенный рост инвестиций в основной капитал отмечался в сельском хозяйстве, рыболовстве, добыче минерального сырья,

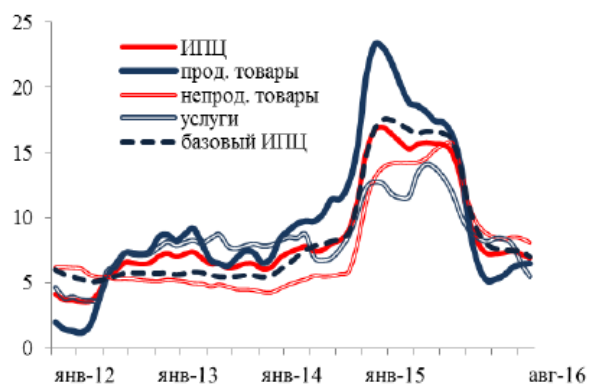
недвижимости, а также в ресторанном и гостиничном бизнесе.

В банковской системе отмечается стабильность, но все еще сохраняется уязвимость к макроэкономическим рискам. Совокупный коэффициент достаточности капитала вновь начал снижаться на фоне низкой рентабельности и ухудшения качества кредитов. Согласно отчетности, за первое полугодие 2016 года уровень проблемных кредитов достиг 9,7% всего кредитного портфеля (рисунок 5). Вопреки неблагоприятным условиям, приток вкладов растет, уровень рублевой и валютной ликвидности повысился, при этом отсутствуют признаки растущей долларизации. Несмотря на некоторое улучшение, финансовые показатели банков остаются слабыми, что обусловлено низкими темпами роста кредитования и увеличением отчислений в резервы, при этом доходность активов составляет 0,6%, а доходность капитала – 5,7%. Банк России продолжает отзываться лицензии у банков, в основном у небольших. Во многих случаях это обусловлено несоблюдением или недостаточным соблюдением норм регулирования (в том числе требований закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»). Так, за период с августа по начало сентября были отозваны лицензии у 9 банков.

Продолжается сокращение кредитования предприятий. В июле оно сократилось на 2,3% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с -1,1% в июне. Между тем сокращение объемов кредитования домохозяйств несколько замедлилось: 7,8% в реальном выражении к соответствующему периоду предыдущего года (по сравнению с -8,3% в июне).

Первичный дефицит бюджета увеличился до 2,4% ВВП; это было обусловлено снижением цен на нефть, влияние которого оказалось более серьезным, чем сокращение государственных расходов. За период с января по июль 2016 года первичный дефицит бюджета увеличился с 1,7% до 2,4% ВВП к соответствующему периоду предыдущего года на фоне сокращения доходов бюджета с 17,7% до 15,1% ВВП, обусловленного снижением нефтегазовых доходов. Нефтегазовые доходы резко сократились до 5,5% ВВП по сравнению с 8% ВВП за аналогичный период 2015 года. Доходы, не связанные с добычей нефти и газа, сократились умеренно на 0,2% ВВП на фоне снижения неналоговых доходов и уменьшения поступлений налога на прибыль предприятий. За период с января по июль 2016 года первичные расходы бюджета сократились на 1,5% ВВП до 17,5% ВВП (-5,5% к соответствующему периоду предыдущего года в номинальном выражении) благодаря усилиям правительства по консолидации расходов. Наибольшее сокращение пришлось на две статьи расходов: оборона (-1% ВВП или -17,6% в номинальном выражении) и национальная экономика (-0,7% ВВП или -20,2% в номинальном выражении).

Рисунок 3. Инфляция снизилась ... (в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Рисунок 4. ... а темп промышленного производства замедлился (изменение в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Больше всего - на 0,6% ВВП - повысились расходы на социальные нужды.

Благодаря сокращению государственных расходов, за первые семь месяцев 2016 года нефтяной дефицит федерального бюджета уменьшился до 8,7% ВВП по сравнению с 10,4% ВВП за аналогичный период предыдущего года. В целом с января по июль 2016 года дефицит федерального бюджета возрос до 3,1% ВВП по сравнению с 2,4% ВВП за аналогичный период 2015 года. За первые восемь месяцев 2016 года объем средств Резервного фонда, потраченный на финансирование дефицита бюджета, составил 1,17 трлн рублей, а средства Резервного фонда сократились примерно на треть, до 2,09 трлн рублей (32,2 млрд долларов США).

Безработица сохранялась на стабильном уровне, при этом показатели реальной заработной платы в июле оказались слабыми. В июле безработица с учетом сезонности сохранялась на стабильном уровне в 5,6%. Динамика реальных доходов населения оставалась слабой (рисунок 6). В июле 2016 года заработная плата в реальном выражении повысилась на 0,6% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, в то время как реальные располагаемые доходы сократились на 7%. Вместе с тем реальная заработная плата сократилась на 0,7% по сравнению с июнем 2016 года.

Рисунок 5. Растет уровень проблемных кредитов (в %)

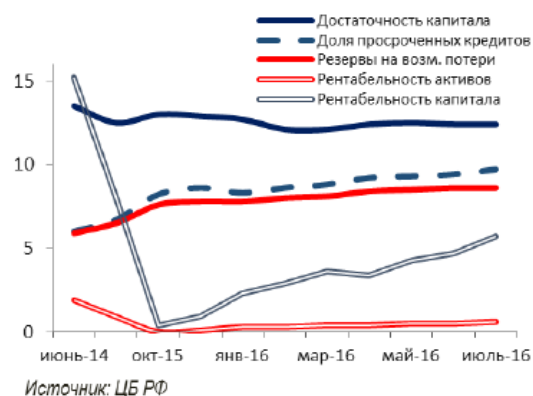


Рисунок 6. Динамика реальных доходов слабая (изменение в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Правительство утвердило единовременную выплату пенсий всем пенсионерам в январе 2017 году. В августе правительство приняло решение не индексировать пенсии, а вместо этого поддержать пенсионеров, выплатив всем соответствующим категориям работающих и неработающих пенсионеров единовременное пенсионное пособие в январе 2017 года. Помимо такой единовременной выплаты, в 2017 году правительство намерено проиндексировать пенсии с учетом инфляции за 2016 год.

Долгосрочный прогноз развития РФ⁵

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого). Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

⁵ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Образ России

		2012	2016	2018	2020	2025	2030
Доля России в мире	целевой (КДР)	4,4	4,9	5,3	5,5	6,1	6,6
	форсированный	4,0	4,2	4,7	4,9	5,4	5,6
	умеренно-оптимистичный	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0
	консервативный	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7	3,4
ВВП по ППС на душу, тыс. долл.	целевой (КДР)	26	32	38	43	55	69
	форсированный	24	27	33	37	47	56
	умеренно-оптимистичный	24	25	28	31	36	41
	консервативный	24	25	28	29	32	34
Отношение России ВВП по ППС на душу в % к Еврозоне	целевой (КДР)	73	87	100	109	132	153
	форсированный	65	74	87	95	113	124
	умеренно-оптимистичный	65	70	75	78	85	90
	консервативный	65	70	73	74	77	76

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2030 годы

	Варианты	2011- 2015 гг.	2016-2020 гг.	2021- 2025 гг.	2026- 2030 гг.	2013- 2030 гг.	
Валовой внутренний продукт	1	3,1	3,1	2,5	1,8	2,5	
	2	3,2	4,3	3,6	3,1	3,5	
	3	4,3	7,1	5,4	3,9	5,3	
Промышленность	1	2,5	2,3	2,1	1,9	2,1	
	2	2,5	2,8	2,8	2,5	2,5	
	3	3,3	4,3	3,4	3,1	3,5	
Инвестиции в основной капитал	1	5,8	5,7	4,4	2,9	4,3	
	2	6,1	8,1	6,3	4,2	5,9	
	3	9,3	13,8	6,9	3,0	8,1	
Реальная заработная плата	1	5,0	4,6	3,4	2,2	3,6	
	2	4,8	4,4	3,5	3,1	3,7	
	3	6,2	8,4	6,1	4,4	6,3	
Оборот розничной торговли	1	5,2	4,0	2,9	2,3	3,2	
	2	5,2	4,8	3,7	3,3	4,0	
	3	6,6	7,9	5,8	4,4	6,1	
Экспорт – всего (на ко- нец периода), США	млрд. долл.	1	514	577	718	880	689
	2	514	589	798	1095	774	
	3	518	622	875	1308	865	
Импорт – всего (на ко- нец периода), США	млрд. долл.	1	344	427	544	658	512
	2	344	428	587	778	557	
	3	356	575	862	1112	771	

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит ассиметричный характер – падение цен на нефть (газ, металлы) вызывает более сильное торможение роста, чем повышенные цены на углеводороды способны повысить темпы роста. Степень чувствительности в большей степени зависит не от структуры экономики, а от масштабов изменения курса рубля и дополнительных поддерживающих мер со стороны государства. В долгосрочной перспективе, после 2020 года, устойчивость экономики к возмущениям на сырьевых и энергетических рынках повышается

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-сентябре 2016 года⁶

Промышленность

Индекс промышленного производства, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее – Свердловскстат), в январе-сентябре 2016 года составил 106,9% к уровню января-сентября 2015 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-сентябре 2016 года к уровню января-сентября 2015 года составили:

- добыча полезных ископаемых – 101,1%,
- обрабатывающие производства – 108,3%,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

Среди обрабатывающих производств в текущем году стабильный рост физических объемов производства демонстрируют предприятия по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 134,6% к уровню января-сентября 2015 года, производству машин и оборудования – 128,9%, производству резиновых и пластмассовых изделий – 125,9%, производству транспортных средств и оборудования – 116,9%, химическому производству – 104,4%, обработке древесины и производству изделий из дерева – 103,6%.

Следует отметить значительный рост физических объемов в обрабатывающих

⁶ <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-sentyabre-2016-goda>

производствах в сентябре 2016 года к уровню соответствующего месяца 2015 года. Индекс обрабатывающих производств составил 137,9% к уровню сентября 2015 года, в том числе наибольший рост отмечен:

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – в 2,7 раза к уровню сентября 2015 года,
- в производстве машин и оборудования – в 2,0 раза,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 1,4 раза,
- в производстве транспортных средств и оборудования – на 13%,
- в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 5,7%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 5,7%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-сентябре 2016 года составил 1283,1 млрд. рублей, или 103,2% к уровню января-сентября 2015 года в действующих ценах.

В обрабатывающих производствах в январе-сентябре 2016 года объем отгруженной продукции составил 1118,4 млрд. рублей, или 102,7% к уровню января-сентября 2015 года; в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 125,5 млрд. рублей, или 109,7%; в добыче полезных ископаемых – 39,2 млрд. рублей, или 97,2%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-сентябре 2016 года снизился на 3,2% по сравнению с уровнем января-сентября 2015 года в сопоставимых ценах.

По состоянию на 01.10.2016 в хозяйствах всех категорий намолочено 566,8 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), что на 4% больше уровня соответствующего периода предыдущего года. Накопано 662,2 тыс. тонн картофеля, что на 11% меньше уровня предыдущего года; собрано 143,7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта, что на 3,4% меньше.

В январе-сентябре 2016 года в крупных и средних сельскохозяйственных предприятиях увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 6,5% к уровню января-сентября 2015 года, производство яиц – на 2,5%, молока – на 1,3%.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе - сентябре 2016 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1272,8 тыс. кв. метров, или 73,0% к уровню января-сентября 2015 года.

Индивидуальными застройщиками построено 42,1% введенного жилья (536,1 тыс. кв. метров), или 64,6% к уровню января-сентября 2015 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2016 года составил 71,7 млрд. рублей, или 100,7% к уровню января-сентября 2015 года в сопоставимых ценах.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2016 года составил 2417,8 млн. тонно-км, или 103,1% к уровню января-сентября 2015 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2016 года перевезено 24,6 млн. тонн грузов, что на 4,5% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-сентябрь 2016 года составил, по данным Свердловскстата, 780,4 млрд. рублей (в январе-

сентябре 2015 года – 759,4 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 5,1% ниже уровня соответствующего периода 2015 года

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2016 года сложился в сумме 38,1 млрд. рублей, что на 16,3% в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2015 года (40,6 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 октября 2016 года составила 31,6 тыс. человек (на 01.10.2015 – 30,4 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2016 года составил 1,39 процента (на 01.10.2015 – 1,33 процента).

По статистическим данным за январь-август 2016 года

Заработная плата

В январе-августе 2016 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 31773,8 рубля (104,9% к соответствующему периоду 2015 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 35670,2 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 21,6%), металлургическое производство (на 20,6%), добыча полезных ископаемых (на 14,7%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 13,9%), транспорт и связь (на 13,5%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся производство резиновых и пластмассовых изделий (111,1% к уровню января-августа 2015 года), легкая промышленность (110,8%), деревообрабатывающая промышленность (110,4%), производство машин и оборудования (109,8%), металлургическое производство (108,5%), химическое производство (107,5%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (107,1%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (107,1%), производство пищевых продуктов (107,0%).

Положительная динамика заработной платы отмечается в «бюджетных» отраслях, где по отдельным позициям рост составил до 109,7% к уровню января-августа 2015 года.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-август 2016 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 155,1 млрд. рублей, или в 2,4 раза больше уровня января-августа 2015 года.

В январе-августе 2016 года прибыль прибыльных организаций составила 179,6 млрд. рублей, что составило 138,6% к уровню января-августа 2015 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «транспорт и связь» (в 2,6 раза), «гостиницы и рестораны» (в 2,3 раза), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (в 1,9 раза), «металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» (в 1,7 раза), «производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» (в 1,6 раза).

В январе-августе 2016 года убыток крупных и средних организаций снизился в 2,7 раза к уровню января-августа 2015 года, в том числе наибольшее снижение отмечено в следующих видах деятельности: «транспорт и связь» (в 6,5 раза), «гостиницы и рестораны» (в 5,2 раза), «обрабатывающие производства» (в 4,0 раза).

Демографическая ситуация

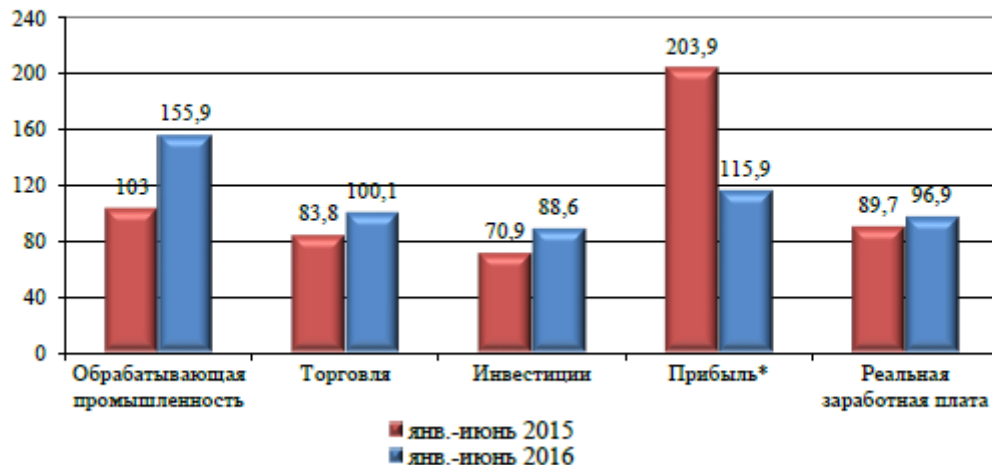
В январе-августе 2016 года в Свердловской области:

- родилось 40,8 тыс. детей (98,7% к уровню января-августа 2015 года);
- умерло 40,7 тыс. человек (99,1% к уровню января-августа 2015 года).

Естественный прирост населения составил 27 человек (14,7% к уровню января-августа 2015 года).

Главные тенденции января – июня 2016 года в экономике и социальной сфере Екатеринбурга⁷

*Индикаторы развития Екатеринбурга в январе – июне 2015 – 2016 годов
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)*



* Данные за январь – май в процентах к соответствующему периоду прошлого года в действующих ценах.

Основные макроэкономические показатели отражают умеренную динамику темпов роста экономики города.

По итогам января – июня 2016 года в Екатеринбурге отмечено увеличение физических объемов промышленного производства. За январь – июнь индекс промышленного производства крупных и средних обрабатывающих предприятий города составил 155,9 процента, отгрузка увеличилась на 28,8 процента. Наибольший рост физических объемов производства зафиксирован в производстве машин и оборудования (индекс составил 322,5 процента), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (индекс составил 160,7 процента).

На потребительском рынке Екатеринбурга наблюдается стабилизация ситуации. По оперативным данным, за январь – июнь 2016 года товарооборот по крупным и средним организациям достиг 112,8 миллиарда рублей, а темп роста в сопоставимой оценке к аналогичному периоду прошлого года составил 100,1 процента. На развитие потребительского рынка Екатеринбурга негативное влияние оказали такие факторы, как снижение темпов роста платежеспособного спроса на рынке дорогостоящих товаров, низкая потребительская уверенность населения, достаточно высокий уровень инфляции, сформировавшаяся долговая нагрузка на население.

По итогам первого полугодия 2016 года произошло снижение объема инвестиций в основной капитал (на 11,4 процента в сопоставимой оценке). Объем ввода жилья по Екатеринбургу за январь – июнь 2016 года составил 407,1 тысячи квадратных метров, что на 6,9 процента ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

Уровень безработицы к концу июня 2016 года составил 0,88 процента (на конец июня 2015 года – 0,74 процента). Количество зарегистрированных безработных увеличилось с 5341 человека в конце июня 2015 года до 6357 человек в конце июня 2016 года. По-прежнему сохраняется высокий спрос на рабочую силу – на конец ию-

⁷ <http://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/de50122f9ae7779eec9efcabd7745211>

ня 2016 года работодателями заявлено 17257 вакансий, что в 2,7 раза больше числа зарегистрированных безработных. Среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга за январь – июнь 2016 года составила 439,5 тысячи человек.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Оцениваемый объект является представителем рынка коммерческой недвижимости в сегменте торгово-офисных объектов.

Тенденции рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году⁸

Международная консалтинговая компания CBRE обозначила основные тенденции развития рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году.

Неопределенность в части спроса со стороны ритейлеров, а также дорогое и малодоступное финансирование стали основными причинами снижения девелоперской деятельности в России. В результате, фактический объем ввода новых торговых центров в 2016 году может стать самым низким за последние 10 лет.

Ввод торговых площадей в 2015 году составил 1,9 млн. кв. м, что на 13% ниже прошлогоднего значения. В 2016 году ввод торговых центров в России будет почти на 30% ниже 2015 года, во многом, за счет сокращения нового предложения в региональных городах.

Среди 10 самых насыщенных рынков торговой недвижимости, города-миллионники составляют лишь половину. К перспективным городам для развития торговой недвижимости относятся Владивосток, Хабаровск, Набережные Челны, Киров и Чита.

Несмотря на ряд неблагоприятных макроэкономических предпосылок, интерес международных розничных сетей к российскому региональному рынку сохраняется во многом в связи более низкой конкуренцией, чем в Москве, достаточно высокой покупательной способностью на отдельных рынках и выгодными коммерческими условиями. Из 53 брендов, вышедших на рынок России в 2015 году, 13 решило осуществить свой выход через региональные рынки.

Основные тенденции рынка торговой недвижимости в России в 2016 году:

- На 2016 год в России девелоперами анонсирован ввод торговых площадей свыше 2 млн. кв. м. По нашим оценкам, учитывая понимание стадий строительства и сдачи в аренду каждого объекта, в 2016 году фактический ввод составит порядка 1,3 млн. кв. м.
- Текущие условия кредитования и сохраняющийся спад в экономике России не способствуют началу строительства новых проектов. Строительство проектов на финальных стадиях с гарантированным финансированием, вероятнее всего, будет завершено в течение 2016-2017 годов.
- Интерес девелоперов и ритейлеров к крупным городам (Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники) будет сохраняться, во многом, в связи с высокой покупательной способностью на этих рынках.
- Торговые центры в городах с высокой обеспеченностью населения торговыми площадями (например, Екатеринбург, Краснодар, Тюмень, Ярославль) на данный момент нуждаются в реконцепции. Даже относительно небольшие по затратам меры могут повысить лояльность существующих посетителей и увеличить посещаемость торгового центра.
- Крупные ритейлеры ценовых сегментов «средний» и «эконом» продолжат активную региональную экспансию: в 2016 году развитие в регионах планируют такие розничные операторы, как OBI, Leroy Merlin, Декатлон, H&M, McDonald's, KFC,

⁸ <http://ekbrealty.ru/news/retail/6912/>

Subway, Nathan`s Famous.

- Другие сети, ради сохранения устойчивых позиций на рынке, продолжат сокращать нерентабельные торговые точки в регионах, что может привести к дальнейшему росту доли вакантных площадей на отдельных рынках и увеличению сроков заполняемости новых торговых центров.

Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE в России, комментирует:

«Розничные операторы в регионах стали более тщательно подходить к выбору и оценке локации для размещения торговых точек. Тренд на оптимизацию бизнеса и закрытие неприбыльных торговых точек в регионах со стороны ряда ритейлеров, вероятно, сохранится в 2016 году. Однако это будет компенсироваться достаточно высокой активностью крупных международных и федеральных сетевых операторов, которые традиционно выступают в торговых центрах в качестве якорных арендаторов, а также розничных операторов демократичных ценовых категорий. Общая площадь заявленных проектов на 2016-2017 гг. в России (включая Москву и Санкт-Петербург) составляет 3,2 млн. кв. м, это почти 15% от сегодняшнего общего объема. Однако учитывая текущие условия кредитования, не все заявленные проекты будут введены в срок. По нашим оценкам, лишь около 60% проектов будет реализовано в 2016-2017 гг., остальные скорее будут отложены и выйдут на рынок не раньше 2018-2019 годов».

Обзор рынка торговых центров Екатеринбурга за I-е полугодие 2016 г.⁹

Динамика развития рынка торговых центров Екатеринбурга

В первом полугодии 2016 года в Екатеринбурге был открыт только один торговый центр – ТРЦ «Академический» (GVA без учета встроенной автостоянки ≈43 тыс. кв. м, GLA ≈30 тыс. кв. м), располагающийся в одноименном районе города. Якорными арендаторами этого торгового центра стали продовольственный гипермаркет «Мегамарт», супермаркет бытовой техники и электроники «М-Видео», гипермаркет товаров для детей «Бубль Гум», фитнес-клуб «Bright Fit», кинотеатр «Prada» и детский развлекательный центр «Джунгли Парк» и др. ТРЦ «Академический» успешно занял вакантную прежде в районе его расположения нишу крупного торгового объекта.

Также в 2016 году запланировано открытие еще 5 крупных торговых объектов:

- ТЦ «Crystals», первый этаж которого займет супермаркет парфюмерии и косметики «Золотое яблоко»;
- ТЦ «Кировский» на Сиреневом бульваре (объект откроется после реконструкции с увеличением площадей);
- вторая очередь ТРЦ «Максидом» (изначально планировалось на конец 2015 года);
- два гипермаркета федеральной торговой сети «Лента» (на дублере Сибирского тракта и в Академическом жилом районе).
- Пятая очередь ТРЦ «Гринвич» с собственным выходом на станцию метрополитена «Геологическую» откроет свои двери для посетителей не ранее весны 2017 года (изначально девелопер планировал сдать объект в эксплуатацию в конце 2016 года).

На рис. 1 представлена динамика изменения площадей торговых центров (GVA) в Екатеринбурге в 2007-2016 гг.

⁹ <http://ekbrealty.ru/news/retail/7060/>

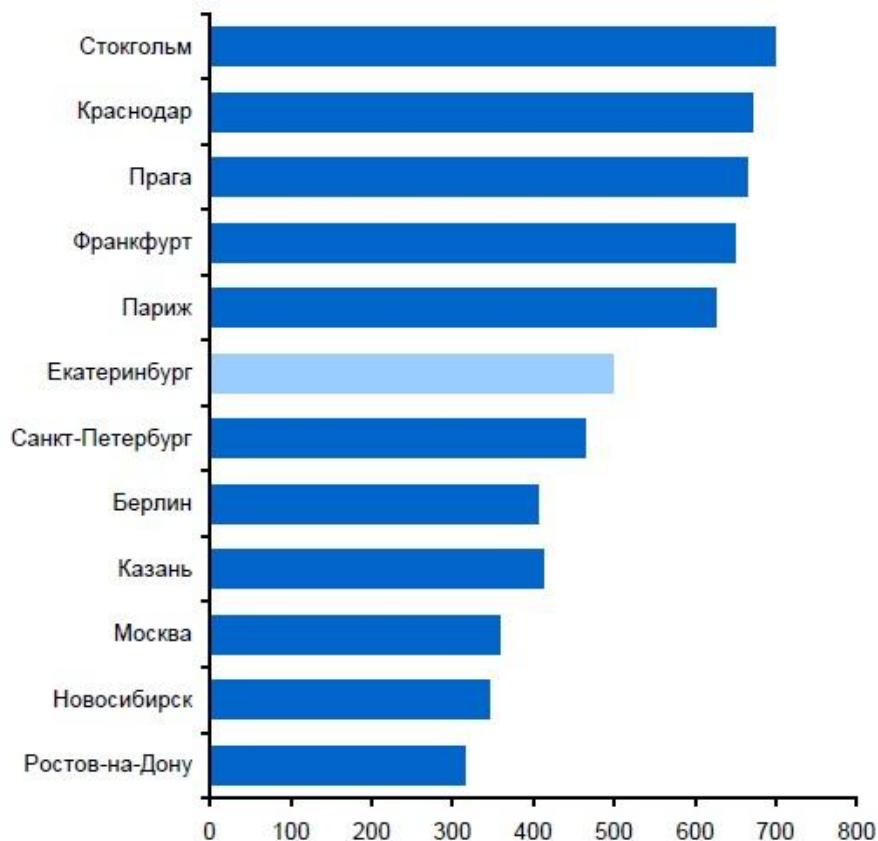


Из рисунка видно, что если с 2007 по 2012 гг. рынок торговых центров Екатеринбурга активно развивался с ежегодными темпами прироста площадей $\approx 15\%$, то в последние два года темпы его развития существенно замедлились ($\approx 7\%$), что связано с постепенным количественным насыщением рынка. Кроме того, осложняют ситуацию и кризисные явления в экономике России – под их воздействием повышается степень неопределенности с реализацией ряда ранее заявленных крупных проектов торговых и торгово-развлекательных центров (например, «Астра молл», «Июнь», «Олимп», «Fashion House», «ТРЦ на Щорса/8 Марта» и др.). Некоторые из этих проектов торговых центров будут оптимизированы по площадным и концептуальным характеристикам, часть проектов подвергнется дальнейшей «заморозке» или, возможно, даже будет отменена.

В целом же рынок торговых центров в столице Урала уже достаточно конкурентен и хорошо количественно развит – об этом в частности свидетельствует сохраняющееся и в 2016 году первое место Екатеринбурга среди российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1000 жителей (г. Краснодар ≈ 780 тыс. жителей). Екатеринбург приближается по данному показателю к крупнейшим торговым городам Европы – см. рис. 2.

Таким образом, можно констатировать, что рынок торговых центров Екатеринбурга достиг стадии первичного насыщения, конкуренция на нем существенно повысилась, в связи с этим, при сохранении существующей экономической ситуации в стране будут развиваться, преимущественно, качественные и оригинальные характеристики самих ТЦ и отдельные сегменты рынка торговых центров (районные и микрорайонные ТЦ – часть микрорайонов города их еще не имеет, ТЦ дискаунтного типа, специализированные ТЦ и др.).

Рисунок 2 Обеспеченность городов России и Европы качественными торговыми площадями (GLA) торговых центров, кв. м на 1000 жителей

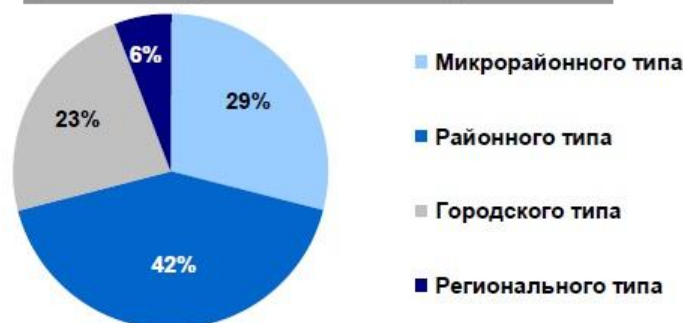


Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга уже довольно устоявшаяся и в последние 5 лет претерпевает только небольшие изменения (см. рис. 3).

Рисунок 3 Сегментация торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата (в % от общего количества ТЦ)



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рисунка видно, что на конец I полугодия 2016 года большинство торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата являются объектами районного типа (42% от общего количества ТЦ) и микрорайонного типа (29% от общего количества ТЦ).

Открытый в первом полугодии 2016 года ТРЦ «Академический» также относится к группе торговых центров районного типа.

На рис. 4 представлена структура рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции.

Рисунок 4 Сегментация количества торговых центров Екатеринбурга по типу концепции (в % от общего количества ТЦ)



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рис. 4 видно, что наиболее развитыми сегментами рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции (используется информация управляющих компаний) являются классические торговые центры ($\approx 32\%$), торгово-развлекательные центры ($\approx 27\%$) и специализированные торговые центры ($\approx 23\%$).

В условиях кризиса относительно устойчиво себя чувствуют наиболее крупные и современные торгово-развлекательные центры, способные «перетянуть» посетителей из менее успешных ТЦ, а также классические торговые центры районного и микрорайонного типа, приближенные к местам компактного проживания горожан и ориентированные на товары повседневного спроса (продукты питания, недорогие хозтовары) и товары для детей. Конкурентоспособность специализированных объектов, ориентированных на товары длительного пользования, напротив, снижается (мебельные, детские, строительные, спортивные, автомобильные ТЦ). Проявилась тенденция расширения ассортимента специализированных ТЦ за счет групп товаров повседневного спроса (таким образом расширяется и аудитория покупателей).

Арендные ставки, доля вакантных площадей

В первом полугодии 2016 года рынок торговых центров Екатеринбурга продолжал испытывать трудности – снижение покупательной способности населения, покупательского трафика и уровня его конверсии, вызванное снижением реальных доходов населения, отразилось на снижении средних арендных ставок и повышении коэффициента вакантных площадей. Последний показатель уже превышает нормативный уровень и достиг в среднем по рынку $\approx 5-7\%$. Для отдельных объектов этот показатель находится на уровне 15%. При этом для вводящихся в строй объектов хорошим на сегодняшний день считается достижение заполненности арендаторами при открытии в 60%.

Снижение средних арендных ставок за 1 полугодие 2016 года замедлилось и составило в среднем около 4-5%. При этом значительная часть арендаторов уже перешла в расчеты с девелоперами на формулу: процент от оборота или минимальная ставка + процент от оборота.

Нужно отметить, что дальнейшее снижение ставок аренды будет происходить достаточно медленно, поскольку этому мешают высокие темпы инфляции в России. То есть в цифрах ставки аренды будут оставаться практически стабильными, но их реальный уровень с учетом изменения стоимости денег будет существенно снижаться.

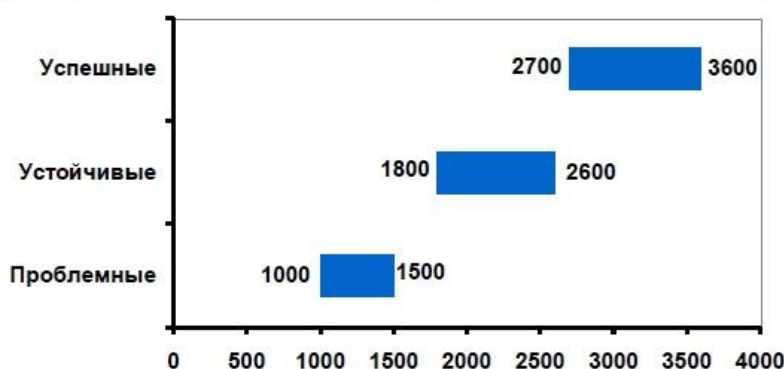
Анализ арендных ставок в торговых центрах Екатеринбурга упрощенно справедливо проводить с выделением трех условных групп объектов: успешные (наиболее крупные и современные ТЦ, доля вакантных площадей в них не превышает 1-

2%); устойчивые (также довольно современные ТЦ, доля вакантных площадей в этих объектах не превышает 3-4%); проблемные (ТЦ с комплексом конструктивных и концептуальных недостатков, доля вакантных площадей – более 5-7%).

На рис. 5 показаны диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп (анализировались ставки аренды для площадей 100-150 кв. м). При этом величина средних ставок аренды в торговых центрах Екатеринбурга зависит от следующих основных факторов:

- месторасположения и доступности объекта относительно городских магистралей и районов жилой застройки;
- имеющегося покупательского трафика в ТЦ, уровня популярности ТЦ у населения;
- типа торгового центра, его конструктивных характеристик, уровня современности;
- уровня профессионализма управляющей компании и др.

Рисунок 5 Диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп на 30.06.2016 г., руб./кв. м/мес. (включая НДС)



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Концептуальные тенденции развития рынка

В первом полугодии 2016 года на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга действовали, как концептуальные тенденции прошлых лет, так и новые, появившиеся под воздействием ухудшающейся экономической ситуации в стране. Таким образом, на сегодняшний день перечень тенденций составляют:

- повышение значимости для ТЦ арендаторов по продовольственной и хозяйственной группам (товары повседневного спроса);
- поиск и появление новых типов «якорей» для ТЦ (например, МФЦ, другие государственные службы, работающие с населением);
- усиление дифференциации ТЦ по качественным признакам с выделением лучших, ротация арендаторов из менее успешных объектов в более успешные;
- повышение роли общепита в привлечении покупателей в ТЦ, увеличение разнообразия и появление новых концепций общепита (в т.ч., фуд-траки и фудпарки);
- повышение значимости и дифференциация развлекательной составляющей в ТЦ на базе проводимых реконцепций;
- усиление концептуализации, роли маркетинговых технологий, специализации и брендинга торговых центров;
- технологии реконцепции (в т.ч. частичной) в условиях кризиса становятся главными направлениями совершенствования ТЦ на рынке;
- использование информационных и интерактивных технологий работы с покупателями и посетителями ТЦ, включая активное развитие средств SMM (social medial marketing), технологий онлайн-торговли;

повышение в условиях кризиса роли управляющих компаний и современных технологий управления и др.

Нужно отметить, что изменения в концепциях новых ТЦ косвенно обнажают необходимость проведения реконцепции существующих торговых центров Екатеринбурга.

Перспективы рынка в условиях экономической нестабильности

Кризисные явления, развивающиеся в экономике России также находят отражение на рынке торговых центров. В первом квартале 2016 года покупательский трафик уменьшился в среднем на 20% к соответствующему периоду прошлого года, увеличивается количество вакантных площадей, падают и подвергаются реструктуризации арендные ставки и др.

Такая ситуация обусловлена, прежде всего, снижением реальных доходов населения – в январе-апреле 2016 года они снизились на 4,7% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

Вместе с тем, по сравнению с другими типами объектов коммерческой недвижимости (магазины стрит-ритейла, офисные и бизнес-центры и др.) положение торговых центров выглядит гораздо стабильнее.

По оценкам экспертов, рецессия на российских рынках уже прошла и сейчас мы находимся в зоне стагнации. В период стагнации происходит приспособляемость экономики и рынков к новым условиям. Сегодня имеются уже какие-то отдельные положительные тренды. Однако, выход из кризиса с реальным улучшением экономических показателей мы прогнозируем не ранее конца 2016 – начала 2017 года.

Во второй половине 2016 года с запуском новых объектов ожидается некоторое увеличение количества вакантных площадей, однако в целом по рынку оно не превысит 10-15%. Коррекция цен аренды на рынке также продолжится, но не будет носить критичный характер за счет сдерживания высокими темпами инфляции и роста коммунальных расходов.

Также будет усиливаться дифференциация торговых центров на рынке (сильные станут еще сильнее, слабые еще слабее). Для многих торговых центров недостатки имеющихся концепций, на фоне острой конкуренции на рынке, станут носить явный и опасный для конкурентоспособности ТЦ характер и приводить к реальным потерям арендаторов и дохода.

В условиях дефицита финансовых ресурсов девелоперы массово пересматривают планы своего развития – оптимизируют инвестиционные портфели, продавая некоторые объекты, замораживают проекты на ранних стадиях осуществления, аккумулируя ресурсы для проектов, на завершающих этапах строительства и др.

Вместе с тем, кризис предоставляет возможности для развития, не актуальные ранее на растущем рынке. Так например, сложная конкурентная обстановка на рынке сделала популярной работу по реконцепции торговых центров с повышением уровня их стабилизации и доходности.

Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга за I полугодие 2016 года¹⁰

Динамика развития рынка

В 2016 году в Екатеринбурге ожидается ввод в строй 7 офисных центров общей арендной площадью (GLA) более 60 тыс. кв. м. Наиболее крупными из них являются БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈45 тыс. кв. м), БЦ компании «Олипус» на ул. Metallургов (GBA ≈18 тыс. кв. м), «Эльбрус» (GBA ≈15 тыс. кв. м) и 2 оч. «Делового дома на Архирейской» (GBA ≈7 тыс. кв. м). Ввод в строй этих объектов запланирован девелоперами на конец года. Прочие объекты, запланированные к запуску в строй в 2016 году (БЦ «Auroom», ТОЦ на Куйбышева/Луначарского и 2 оч. БЦ «Вознесенский»), имеют меньшие площадные характеристики, и их ввод

¹⁰ <http://ekbrealty.ru/news/offices/7059/>

значительно не повлияет на рынок офисной недвижимости столицы Урала.

Также нужно отметить, что строительство некоторых ранее запланированных к сдаче в эксплуатацию крупных объектов офисной недвижимости (например, «Карнеол», «Бриг» и др.) заморожено или ведется низкими темпами, не позволяющими рассчитывать на их ввод в 2016 году.

Динамику развития рынка офисных центров Екатеринбурга по высококлассным объектам («А», «В+», «В») хорошо характеризует график на рис. 1. На нем по данным Администрации Екатеринбурга учтены, преимущественно, объекты нового строительства общей площадью (GBA) от 5 тыс. кв. м (на рынке кроме этого имеется значительное количество устаревших офисных площадей, введенных в строй до 2000 года).

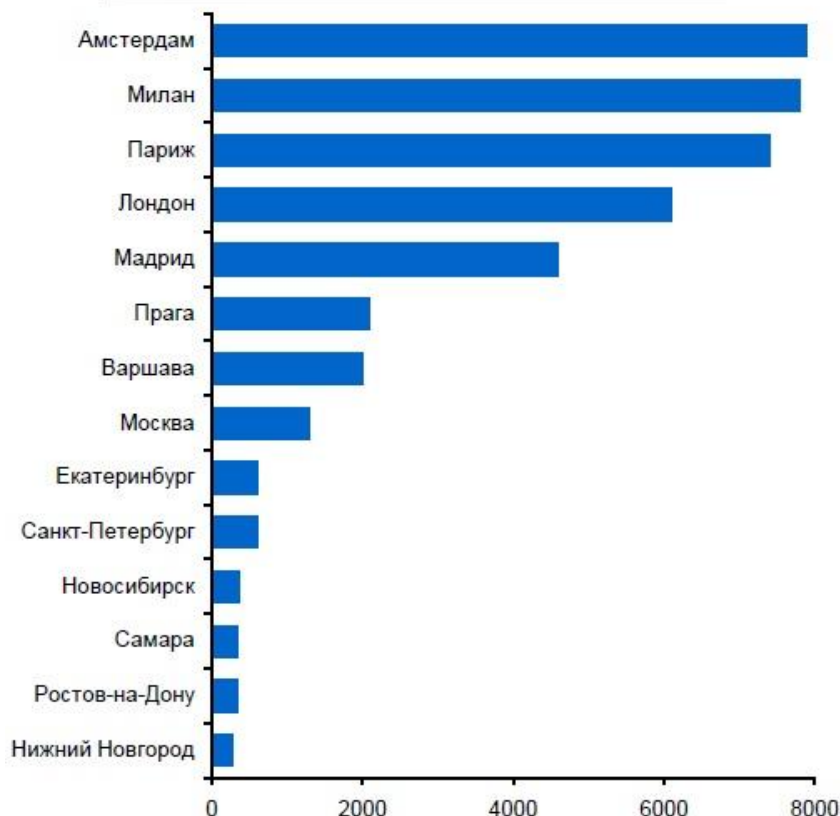


Из рис. 1 видно, что рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли $\approx 11\%$ в год. Однако в 2015 году под воздействием кризиса и возрастающей конкуренции количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до $\approx 3\%$ в год. В 2016 году количественный активный рост рынка может временно возобновиться (при условии сдачи большинства запланированных объектов), однако в перспективе (2017-2019 гг.) будет иметь место очень малый ввод новых офисных площадей (в кризис новые проекты БЦ практически не начинаются). Данная ситуация благоприятно скажется на рынке, поскольку с прошлого года объем поглощения новых офисных площадей в Екатеринбурге находится на нулевом (а по некоторым оценкам, даже на отрицательном) уровне.

Нужно отметить, что одним из факторов роста рынка в последние годы служила продажа офисных центров в нарезку частным инвесторам, которыми офисный рынок в последние годы воспринимался как инвестиционно привлекательный инструмент для вложения финансовых средств. В настоящее же время в связи с перенасыщения рынка предложением и со связанной с этим коррекцией ставок аренды, частные инвесторы не могут рассчитывать на нормальную доходность офисных площадей. Таким образом, данный инструмент повышения спроса на офисы практически исчерпал себя.

Представляет интерес оценить уровень развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга по сравнительному показателю обеспеченности офисными площадями ряда крупных городов Европы и России (см. рис. 2).

Рисунок 2 Обеспеченность городов России и Европы офисными площадями, кв. м на 1000 жителей



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рис. 2 видно, что Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (корректно сравнивать эти города можно только используя коэффициент мультипликации). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 600 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

По классам, согласно оценкам консалтинговой компании «Урал-Гермес», рынок офисных центров Екатеринбурга сегментируется следующим образом (см. рис. 3).

Из рис. 3 видно, что в Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» (≈49%), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет ≈3%, на бизнес-центры класса «В+» приходится ≈9%, доля офисных центров класса «В» находится на уровне ≈39%.

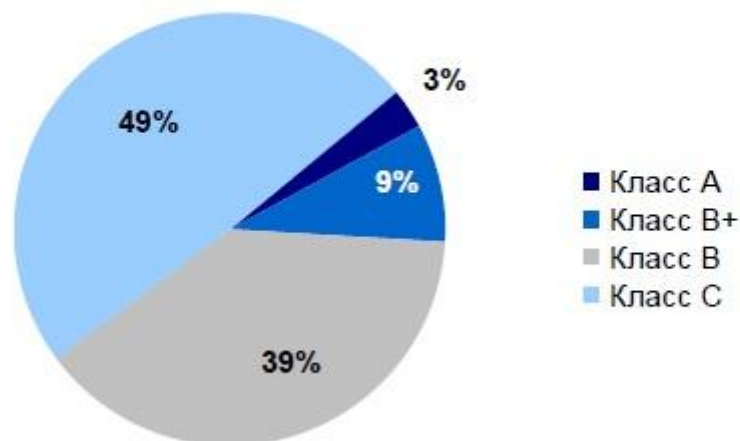
При этом наиболее активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» – все запланированные к открытию в 2016 году офисные центры относятся к данным классам.

Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса «А», и для которых важен статус объекта, в Екатеринбурге ограниченное количество.

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис

эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода). Чтобы снизить проблемы концепции часть девелоперов проводит реконцепции офисных зданий на стадии строительства с переводом их в апартаменты, имеющие гораздо меньший срок окупаемости. Однако как показывает опыт, в конструктивном плане такой перевод не всегда возможен и может создать новые проблемы. Кроме того, рынок жилья в Екатеринбурге еще более развит и конкурентен.

Рисунок 3 Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.07.2016 г., %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

По географическому признаку рынок офисных центров Екатеринбурга наиболее развит в центральных районах города, которые для данного типа недвижимости всегда будут наиболее привлекательны. Тем не менее, количество свободных участков земли в центре Екатеринбурга ограничено, а стоимость их достаточно высока. Поэтому в ближайшие несколько лет после выхода экономики из кризиса развитие офисов в центральной части города будет происходить преимущественно за счет участков, исчерпавших свои ресурсы (промзоны, ветхое жилье и т.д.) и за счет освоения районов расширенного центра Екатеринбурга. Рынок бэк-офисов получит развитие в зоне Срединного транспортного кольца. В перспективе начнет развиваться рынок офисных центров в новых жилых районах (Академический, Солнечный и др.).

Арендные ставки, доля вакантных площадей

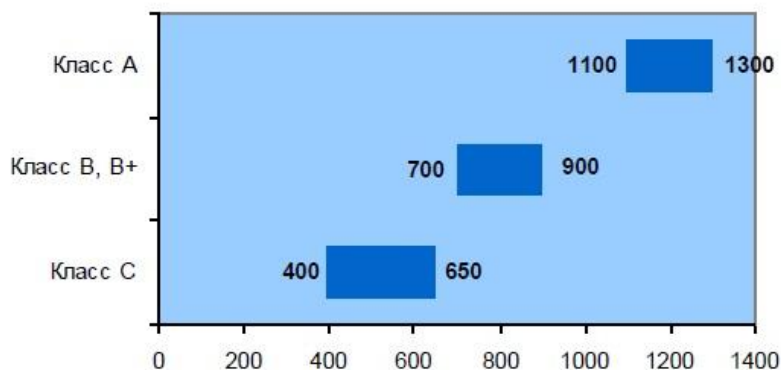
В Екатеринбурге в течение I полугодия 2016 года арендные ставки на качественные офисные площади снизились примерно на 5%. От большего снижения ставки аренды сдерживают высокие темпы инфляции в России и рост коммунальных и эксплуатационных расходов. То есть реальная доходность офисных центров по-прежнему продолжает существенно снижаться.

В условиях ухудшения экономической ситуации и ослабления уровня платежеспособности многие компании-арендаторы стараются минимизировать свои расходы на аренду, преимущественно, за счет ухудшения качества и уменьшения площадных характеристик офисов.

Снижение ставок аренды уже начало приводить к тому, что даже компании, имеющие стабильное положение и хорошие доходы не торопятся покупать подходящие офисные площади в собственность (офисы стали не интересны как инвестиционный ресурс).

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.07.2016 представлены на рис. 4.

Рисунок 4 Диапазон средних арендных ставок в офисных центрах различных классов, руб./кв. м/мес. (включая НДС)

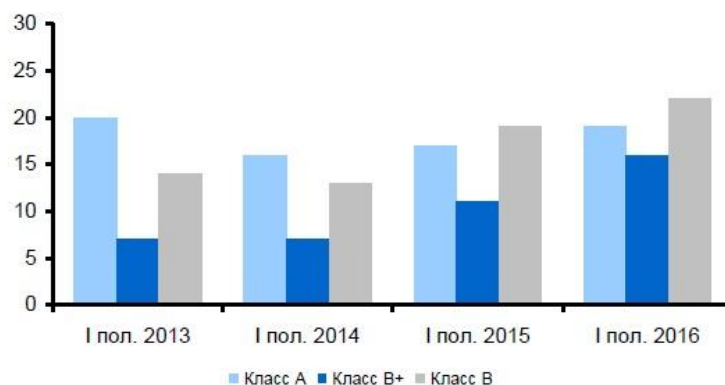


Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга за I полугодие 2016 года увеличился на 2-3% (см. рис. 5). Таким образом, на 01.07.2016 в офисных центрах класса А средний уровень вакантных площадей составляет $\approx 19\%$, класса В+ $\approx 16\%$, класса В $\approx 22\%$. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 40% и более.

В условиях кризиса и увеличения количества вакантных площадей часть управляющих компаний стала диверсифицировать свои площади под предприятия услуг, общественного питания и торговли. Дополнительный плюс для сотрудников компаний, являющихся арендаторами – удобное приближение зоны обслуживания. С таким подходом бизнес-центр превращается фактически в МФК, формат которого за счет совмещения ряда функций обладает большой устойчивостью на рынке. Также для снижения доли вакантных площадей многие УК используют специальные технологии удержания арендаторов («арендатор – партнер по бизнесу»), создавая для него дополнительные преимущества и частично варьируя условия аренды.

Рисунок 5 Доля вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга различных классов, %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Нужно отметить, что рынок офисной недвижимости наиболее подвержен влиянию кризиса, поскольку основу арендаторов офисных и бизнес-центров составляют мелкие и средние компании, наиболее чувствительные к негативным тенденциям в экономике. Кроме того, оптимизируют затраты и крупные компании. Также в «тучные» годы на рынке работало достаточно большое количество неэффективных

компаний (часто посредников), арендовавших площади в БЦ. С ухудшением экономической ситуации такие компании, как правило, закрываются первыми, оставляя вакантными прежде арендуемые площади.

Тенденции и особенности развития рынка

Среди тенденций, действующих на рынке офисных центров Екатеринбурга, можно отметить следующие:

- обострение конкурентной обстановки на рынке и связанная с этим качественная дифференциация объектов;
- активное выставление девелоперами на продажу отдельных офисных площадей, этажей и даже целых офисных центров;
- проявились проблемы у офисных центров, проданных в нарезку – многие владельцы помещений не платят эксплуатационные и коммунальные расходы;
- повышение значимости сервисов и инфраструктуры, создающих комфортную среду для арендаторов (финансовые, деловые, бытовые, оздоровительные услуги, предприятия торговли, общепит, парковки и т.д.);
- усиление значимости концептуализации и брендинга офисных центров, активизация использования технологий маркетинга и стратегий реконцепции;
- перспективное развитие офисных центров на базе многофункциональных зданий, перевод некоторых центров на стадии проектирования и строительства в апартаменты;
- повышение значимости качества управления ТЦ с постепенным перераспределением рынка УК в пользу крупных операторов;
- использование инноваций в архитектурных и строительных технологиях, используемых материалах, инженерных и зеленых (экологических) технологиях.

Таким образом, обострение конкурентной обстановки на рынке усилило дифференциацию офисных центров и бизнес-центров (потребитель имеет хороший выбор) в пользу наиболее качественных, концептуально интересных, имеющих развитый спектр дополнительных услуг, включая уникальные.

Влияние кризиса на развитие рынка

По оценкам экспертов, рецессия на российских рынках уже прошла и сейчас мы находимся в зоне стагнации. В период стагнации происходит приспособляемость экономики и рынков к новым условиям. Сегодня имеются уже какие-то отдельные положительные тренды. Однако, выход из кризиса с реальным улучшением экономических показателей мы прогнозируем не ранее конца 2016 – начала 2017 года.

В существующих экономических условиях девелоперы и далее будут массово пересматривать планы своего развития – замораживать проекты офисных центров на ранних стадиях осуществления, аккумулируя ресурсы для проектов, на завершающих этапах строительства. При этом даже те объекты, которые будут вводиться в строй, рискуют остаться незаполненными. Их владельцам придется демпинговать, ухудшая экономические показатели своего проекта и рискуя не выйти на расчетный срок окупаемости.

Возможное развитие кризиса в 2016 году повлияет и на действующие офисные центры – уровень вакантных площадей в них повысится (но уже не критично), а ставки аренды подвергнутся небольшой коррекции. При этом особенно чувствительны к этим изменениям будут объекты с некачественной концепцией, не оптимизированной под потребности рынка.

Объект оценки представляет собой помещения с отдельным входом, расположенные на 1,2 этажах высококласного торгово-офисного современного здания, находящегося в центральной части (культурный и исторический центр города) г. Екатеринбург. Местоположение характеризуется исключительной выгодностью для

объекта торгового или офисного назначения в силу наличия выхода на оживленную улицу Радищева. В целом, оцениваемая недвижимость соответствует запросам и ожиданиям участников рынка, характеризуется повышенной ликвидностью в сегменте продаж и аренды на рынке.

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 выполняется 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 качестве торгово-офисных помещений (в т.ч., ресторан как сходный тип объекта), поскольку:

- физически возможно использовать объект в качестве торговых, офисных помещений;
- законодательно допустимо использование в качестве нежилых помещений;
- поскольку объект расположен в культурно-историческом центре города, имеет выход на красную линию застройки, отдельный вход в помещения с оживленной ул. Радищева, а непосредственное окружение представлено объектами жилого, административного, офисно-торгового назначения, финансово-состоятельным и максимально эффективным является использование в качестве торгово-офисных помещений.

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.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

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

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

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.

Обоснование выбора подхода оценки

– *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;

– *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

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. В данном случае, объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в трехэтажном офисном здании. В соответствии с доминирующим в рамках затратного подхода принципом замещения, благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Совершенно очевидно, что отдельно взятое встроенное помещение невозможно возвести на отдельно взятом участке земли, поэтому оценка встроенного помещения методами затратного подхода противоречит основному принципу затратного подхода. (Материалы семинара ИПО "Практические аспекты определения рыночной стоимости материальных активов", Москва, 2008, Королев И.В.). Также заказчик и оценщик не располагают технической документацией на земельный участок, что означает отсутствие достаточной информации, необходимой для расчета восстановительной стоимости объекта.

Таким образом, не выполняется основное условие применимости затратного подхода в соответствии с ФСО №1, поэтому в данном отчете методы затратного подхода не применялись.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;
- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Описание примененных параметров сравнения

Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹¹

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласная торговая недвижимость	9,2	8,8	9,7

Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Екатеринбурга в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия"). В данном случае все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, внесения корректировок не требуется, коэффициент равен 1.

Корректировка на тип объекта может вводиться, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимо-

¹¹ стр.299-300, т. 90-91

сти в виде отдельного здания с земельным участком по сравнению со встроенным помещением.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹² В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,0,89 до 0,91, среднее значение 0,90. В данном случае, объект оценки, как и подобранные аналоги не имеют различий по данному фактору, т.к. представляют собой встроенные помещения. Корректирующий коэффициент равен 1.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа имеет важное значение для объекта офисно-торгового назначения, поскольку повышает проходимость и функциональные возможности помещения. Для расчета корректировки отсутствие/наличие отдельного входа используются результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹³ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86. В данном случае корректировка равна 1, поскольку объект оценки и подобранные аналоги имеют отдельный вход с улицы.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁴ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Масштаб площадей

Корректирование по параметру "площадь объекта" (*масштаб площадей*) не производилось (коэффициент равен 1), т.к. отобраны объекты-аналоги, масштаб площадей которых либо сопоставим с оцениваемым объектом, либо ценовые различия удельной стоимости кв.м. недвижимости в данном диапазоне площадей незначительны.

¹² стр. 145, т.40

¹³ стр. 157, т.1

¹⁴ стр. 185, т. 58

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода 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 продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁵: 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.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, 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.

Расчет стоимости методом сравнения продаж для оцениваемых помещений

¹⁵ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

представлен в таблице ниже:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Текущее использование	ресторан	торгово-офисное	торгово-офисное	кафе	торгово-офисное
Адрес, район	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1 313.	Свердловская область, Екатеринбург, Гагарина	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, ул Попова, 10	Свердловская область, Екатеринбург, ул Луначарского	Свердловская область, Екатеринбург, пр-т Ленина, 81
Источник информации	ин- объект оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_pomeschenie_217_m_59024_8294	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svoego_naznacheniya_56_m_793_537213	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kaf_e_838917975	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_prt_lenina_81_1071_517
Площадь здания, м ²	293,1	217	56	80	76
Цена объекта - аналога, руб. за объект		38 343 000	12 500 000	14 000 000	12 500 000
Цена объекта - аналога, руб. за объект, без НДС ¹⁶		32 494 068	10 593 220	11 864 407	10 593 220
Цена объекта - аналога, руб./кв.м.		149 742	189 165	148 305	139 384
Права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		32 494 068	10 593 220	11 864 407	10 593 220
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование		0,908	0,908	0,908	0,908
Цена после корректировки, руб.		29 504 614	9 618 644	10 772 881	9 618 644
Состояние рынка	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		29 504 614	9 618 644	10 772 881	9 618 644
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		29 504 614	9 618 644	10 772 881	9 618 644
Тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после кор-		29 504 614	9 618 644	10 772 881	9 618 644

¹⁶ Исключение НДС произведено в соответствии с целями оценки – определение рыночной стоимости без НДС, формула: цена предложения объекта/118х100

ректировки, руб.						
Наличие от- дельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после кор- ректировки, руб.		29 504 614	9 618 644	10 772 881	9 618 644	
Техническое состояние внут- ренней отделки	отделка люкс	требуется кос- метический ре- монт	требуется кос- метический ре- монт	требуется кос- метический ре- монт	требуется кос- метический ре- монт	требуется кос- метический ре- монт
Корректировка		1,43	1,43	1,43	1,43	1,43
Цена после кор- ректировки, руб.		42 191 597	13 754 661	15 405 220	13 754 661	
Масштаб пло- щадей		1	1	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после кор- ректировки, руб.		42 191 597	13 754 661	15 405 220	13 754 661	
Характер пред- полагаемого использования	ресторан	торгово- офисное	торгово- офисное	кафе	торгово- офисное	торгово- офисное
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после кор- ректировки, руб.		42 191 597	13 754 661	15 405 220	13 754 661	
Стоимость 1 м2, руб.		194 431	245 619	192 565	180 982	
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены пред- ложения		30%	30%	30%	30%	30%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядочен- ном по убыванию ряде по преды- дущей строке; наибольшему значе- нию общей корректировки присваи- вается ранг «1», следующему по убыванию значению общей коррек- тировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1	1	1
Средневзвешенное по рангу значе- ние стоимости 1 кв.м., руб. без НДС				203 399		
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС				59 616 387		

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.¹⁷

Метод валового рентного мультипликатора¹⁸ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

¹⁷ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

¹⁸ <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости.

Следует иметь в виду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹⁹

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет:

- для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 9,1 до 15,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось значение по нижней границе интервала в размере 9,1%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании

- *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.²⁰*

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

¹⁹ Стр.243, т.76

²⁰ стр.299-300, т. 90-91

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласная торговая недвижимость (арендная ставка)	7,8	7,3	8,4

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для все объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по данному фактору, все объекты расположены на «красной» линии застройки в оживленных районах, корректировка равна 1 для всех аналогов.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*²¹ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации оплачиваются арендатором отдельно.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на высоком уровне.

²¹ стр. 185, т. 59

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка

1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода 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 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.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, 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

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

недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблицах приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта оценки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Предполагаемое использование	ресторан	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Адрес, район	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313.	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, Банковский пер 4	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, ул. Вайнер, д. 9, корп. а	Свердловская область, Екатеринбург, м. Динамо, ул Луначарского, 74
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_183_m_860579079	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_166_m_619590090	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_743726477
Площадь, м2	293	183	166	155
Арендная ставка, руб.	определяется	2 500	2 000	2 000
Арендная ставка, руб. без НДС		2 119	1 695	1 695
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 119	1 695	1 695
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,922	0,922	0,922
Цена после корректировки, руб.		1 953	1 563	1 563
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		1 953	1 563	1 563
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313.	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, Банковский пер 4	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, ул. Вайнер, д. 9, корп. а	Свердловская область, Екатеринбург, м. Динамо, ул Луначарского, 74
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после кор-		1 953	1 563	1 563

ректровки, руб.				
Включе- ние/невключе- ние в арендную ставку коммунальных платежей	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1	1	1
Цена после кор- ректировки, руб.		1 953	1 563	1 563
Техническое со- стояние отделки	отделка люкс	современный ре- монт с примене- нием материалов стандартного ка- чества, среднее состояние	современный ре- монт с примене- нием материалов стандартного ка- чества, среднее состояние	современный ре- монт с примене- нием материалов стандартного ка- чества, среднее состояние
Корректировка		1,43	1,43	1,43
Цена после кор- ректировки, руб.		2 793	2 235	2 235
Нали- чие/отсутствие коммуникаций	все основные	все основные	все основные	все основные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после кор- ректировки, руб.		2 793	2 235	2 235
Экономические характеристики				
Ликвидность	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1
Цена после кор- ректировки, руб.		2 793	2 235	2 235
Характер исполь- зования	ресторан	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Корректировка		1	1	1
Цена после кор- ректировки, руб.		2 793	2 235	2 235
Развитость ин- фраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1
Цена после кор- ректировки, руб.		2 793	2 235	2 235
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		2 793	2 235	2 235
Значение общей корректировки объек- та-аналога в % от цены предложения		12%	12%	12%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			2 421	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,9%

от величины доходов²³ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 17,1% до 18,8%, среднее значение 17,9%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 12,3%²⁴ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 11,7% до 13%, в расчете использовано среднее значение с учетом выгодного расположения объекта.) Исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) не производилось, поскольку в соответствии со сложившейся рыночной практикой, объекты подобного масштаба сдаются целиком одному арендатору, и расчет осуществляется исходя из общей площади объекта.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объекта методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель		Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25
1	Средняя ставка арендной платы, руб. на м ² в месяц	2 421
2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	17,90
3	Площадь помещений, м ²	293,1
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	8 514 793
5	Коэффициент недозагрузки, %.	12,30
6	Действительный валовой доход, руб. в год	7 467 474
7	Операционные расходы, руб. в год	1 524 148
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	448 048
9	Чистый операционный доход, руб. в год	5 495 277
10	Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли	0,0910
11	Стоимость объекта оценки, руб.(без НДС)	60 387 664

²³ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.229, т.72

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.215, т.68

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВOK

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

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	59 616 387	60 387 664	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная 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 подходов, 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.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	50	50
2	Полнота информации	0	40	60
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	40	60
5	Способность учитывать местоположение	0	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	0	40	60
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	270	330
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	45,00	55,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

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

где V – рыночная 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.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС, округленно)
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	59 616 387	0,55	60 387 664	0,45	не применялся	0	60 000 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 07.11.2016г. составляет (без НДС):

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25	66:41:0401033:1313	60 000 000

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объектов проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 07.11.2016 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.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,1 кв.м. Этаж: 1,2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221-231. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.11.2016 г., составляет (без учета НДС):

60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.

Отчет
подготовил оценщик:

Безденежных М. С.

54

Директор
ООО "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"



Мухаметдинов Р. Т.

9. 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. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
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. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
13. Ресурсы сети интернет.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
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@urooo.ru; http://www.urooo.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 полное наименование организации)

о том, что Безденежных Михаил Семенович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002555

«03» января 2008г.

Дата выдачи «04» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



 С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Рявкина Андрея Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Рявкин Андрей Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003606

«11» февраля 2008г.

Дата выдачи «27» февраля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-741-015470/16 от 30.03.2016г.

«30» марта 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-015470/16 от 30.03.2016г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114а, 3. Телефон, факс: 8(3522) 60-10-67.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «31» марта 2016 года по «30» марта 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-741-015470/16 от 30.03.2016г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Заместитель директора филиала в
Курганской области
(г. Меандровское)



58

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-050140/16 от 16.08.2016г.

«16» августа 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-741-050140/16 от 16.08.2016г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

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.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2 филиал в Курганской области (с. Мехонское) Адрес местонахождения: г. Курган, ул. Красна, д. 53, оф. 15 Почтовый адрес: 640002, г. Курган, а/я 176. Тел.: (3522) 44-71-82
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 (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «17» августа 2016 года по «16» августа 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем и каждому страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100.000.000 (Сто миллионов).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования №433-741-050140/16 от 16.08.2016г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области (с. Мехонское)
Директор


В.М. Быстров
М.П. Филиал в Курганской области №433-741-050140/16 от 16.08.2016г.


ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
Томская область

№ 433-745-020249/16

«05» апреля 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Рязкин Андрей Анатольевич
Паспортные данные: 37 02, 397798, выдан УВД г. Кургана, 13.05.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петухова, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицевая Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.)
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской 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 и результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. С «06» апреля 2016 года по «04» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, предъявляемые Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору во всем страховом случае (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 3 000,00 (Три тысячи) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится simultaneous платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.04.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рязкин Андрей Анатольевич

От Страхователя: Рязкин А.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Должностное лицо филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской обл. (г. Томск), действующий № 2 от 01.09.2015г.)



АСЭ