



ОТЧЕТ

№ 01.01.19-19

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

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

Курган 2019 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 13.03.2019 г.

Рег. № 01.01.19-19

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.19-19 от 28.02.2019 г. и заданием на оценку и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку справедливой стоимости объекта оценки.

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

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005870-1 от 16.03.2018г. Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-056315/18 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2018г. по 16.08.2019г.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-015043/18 от 30.03.2018г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2018г. по 30.03.2019г.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 01.03.2019 г., составляет (без учета НДС¹):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	659 000

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

С уважением,
 Директор



Р. Т. Мухаметдинов

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

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	14
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	14
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	23
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ	25
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	33
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	35
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	46
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	53
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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

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

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор №01.01.19-19 от 28.02.2019 г. и задание на оценку			
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС²):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	не применялся	659 000	не применялся	659 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

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

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

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

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №01.01.19-19 от 28.02.2019 г. и задание на оценку
Точное описание Объекта:	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.
Имущественные права и ограничения на объект оценки	Общая долевая собственность. Сведения об ограничениях и обременениях права: не зарегистрированы. Ограничения и обременения права при расчете стоимости не учитывались Субъект права собственности в части 29310/952200 доли: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
Цели проведения оценки Объекта:	определение справедливой стоимости Стоимость в отношении объектов оценки должна быть представлена в виде итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится
Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:	Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)
Вид определяемой стоимости Объекта	справедливая
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	01.03.2019 г.
Период проведения оценки	28.02.2019 г. – 13.03.2019 г.
Дата составления отчета:	13.03.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО)
Реквизиты	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 т. +7 (495) 775-07-12 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525823

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
Телефон, электронная почта:	(3522) 60-10-67, rustam241@mail.ru
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 от 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану
Банковские реквизиты:	ИНН 4501117367/КПП 450101001 р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
Полис страхования ответственности юридического лица	СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-015043/18 от 30.03.2018г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2018г. по 30.03.2019г.

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках, производивших оценку

Имя	Образование, иная информация
Безденежных Михаил Семенович – оценщик	<p>Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г.</p> <p>Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005870-1 от 16.03.2018г.</p> <p>Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-056315/18 от 16.08.2018 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2018 по 16.08.2019г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.</p>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

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

Сведения о контролирующем органе Оценщика

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

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков.

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

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

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

www.sroroo.ru

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

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

Телефон/факс: 8 (3522) 60-13-78, Электронная почта: anoexpert@gmail.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

раничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

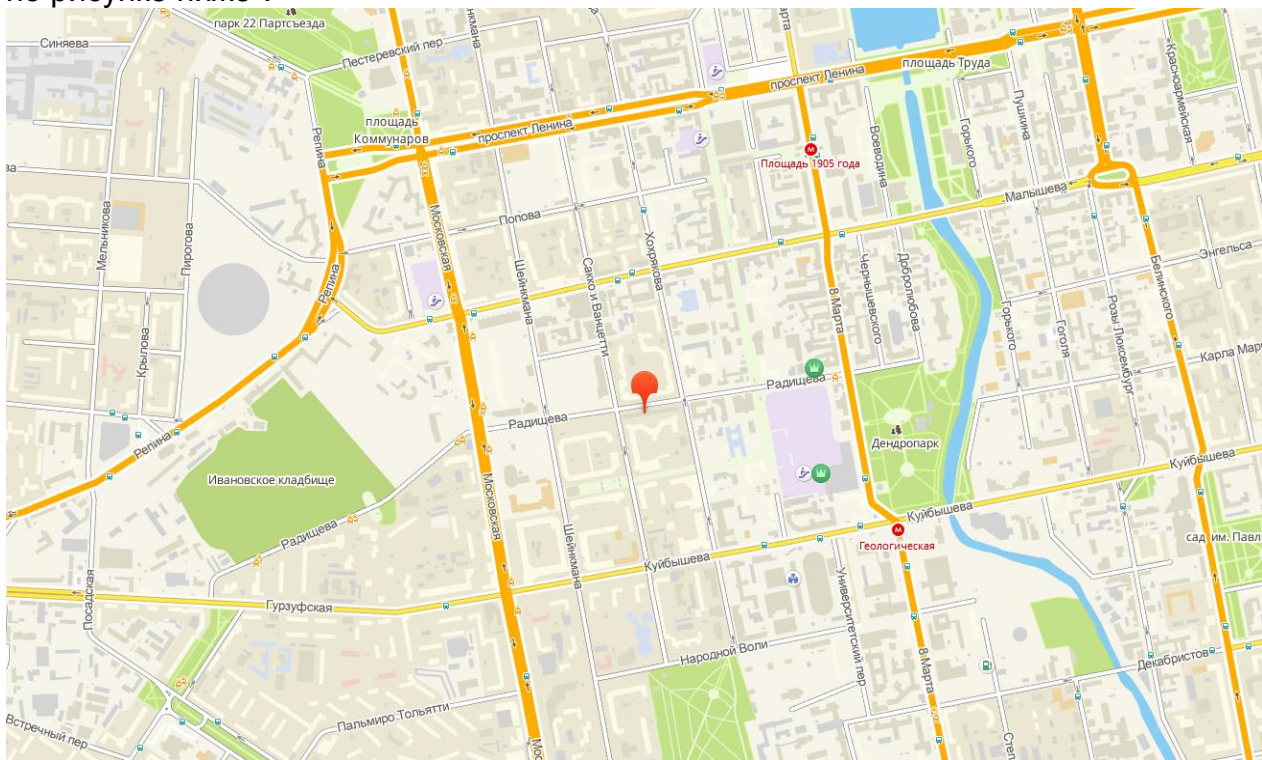
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.



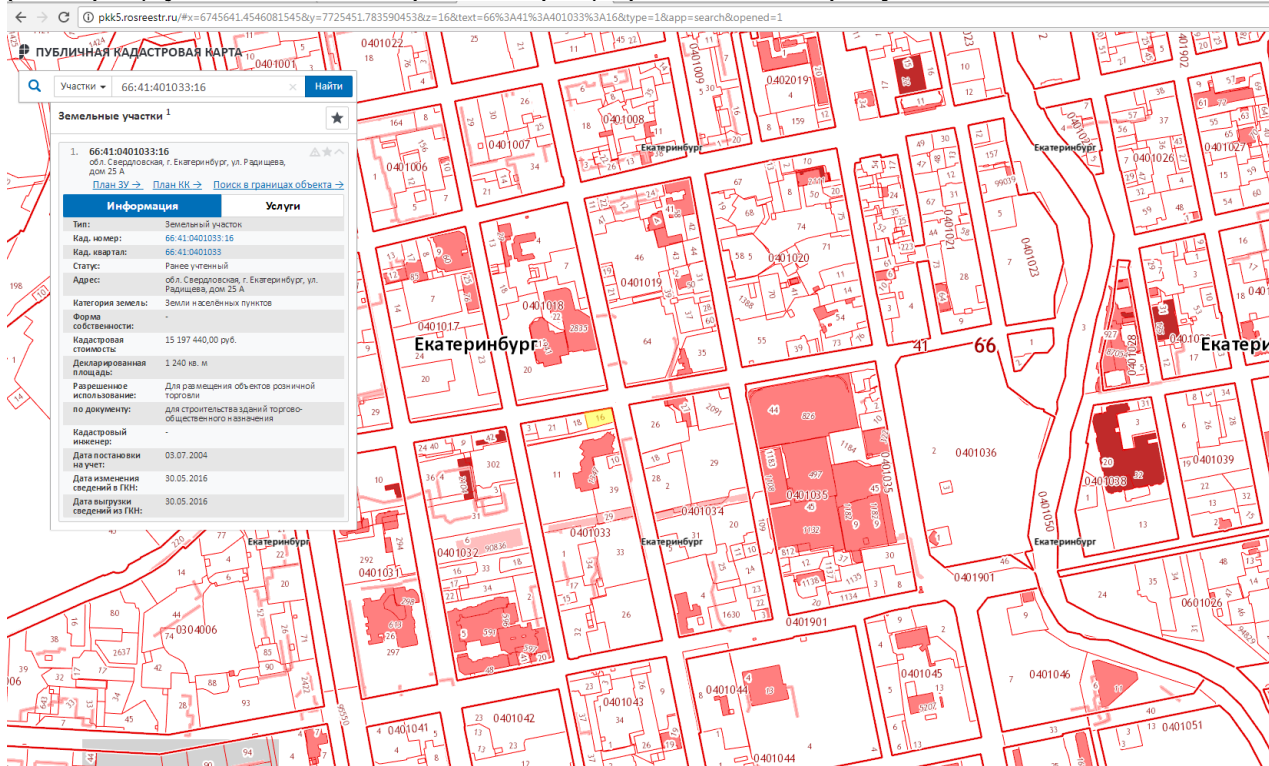
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Расположение оцениваемого объекта на карте города Екатеринбург приведено рисунке ниже³:



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



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

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

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

Объект оценки	29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок
Кадастровый номер земельного участка, доля которого подлежит оценке	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1240 ± 12
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	15197440
Балансовая стоимость 29310/952200 доли, руб.	684 513
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования ⁵	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Права на земельный участок, ограничения и обременения права на момент оценки	Общая долевая собственность. Сведения об ограничениях и обременениях права: не зарегистрированы. Ограничения и обременения права при расчете стоимости не учитывались Субъект права собственности в части 29310/952200 доли: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
Фактическое использование земельного участка	Застроено зданием торгово-общественного назначения (на земельном участке расположена часть многоэтажного здания)
Наличие благоустройств	Все коммуникации, асфальтовое покрытие
Балансовая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют
Источник и получения информации о земельном участке и улучшениях	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2018 № 77/100/339/2018-5856. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2018г. №77/100/339/2018-5857 3. Сведения справочной системы Росреестра⁶ 4. Справка о балансовой стоимости от 22.02.2019г.

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

Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

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

Общие сведения о здании, которое расположено на земельном участке⁷:

⁵ В соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.10.2018 № 77/100/339/2018-5856

⁶ <https://rosreestr.ru>

⁷

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFdAKMQRJelGwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-

- 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.

Количественные и качественные характеристики объекта, техническое состояние и текущее использование определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании осмотра.

Следует отметить, что местоположение застроенного земельного участка характеризуется исключительной выгодностью для недвижимости торгово-офисного назначения. Участок находится 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.

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

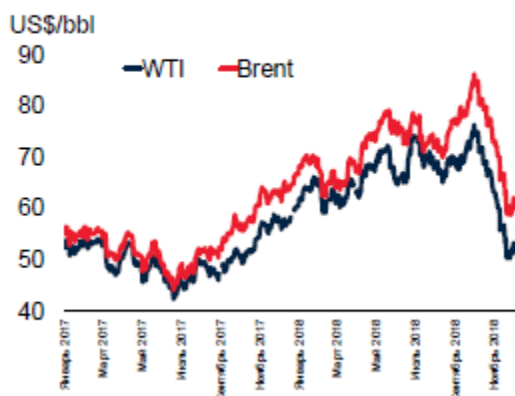
Ежемесячные тенденции экономического развития мировой экономики и Российской Федерации. Декабрь 2018⁸

В третьем квартале 2018 года рост мировой экономики замедлился и составил 2,5% (в годовом выражении, к предыдущему кварталу, с учетом сезонности) по сравнению с 3,4% во втором квартале 2018 года. В ноябре 2018 года цены на нефть упали на 22%, и это наиболее резкое падение за один месяц после 2008 года. Обвал цен произошел после заявления США о временном нераспространении санкций за покупку нефти у Ирана на ряд стран, а также на фоне роста объемов добычи в странах ОПЕК и партнерах ОПЕК, не являющихся членами картеля, и дальнейшего увеличения добычи нефти в США. Несмотря на ноябрьское падение цен на нефть, номинальный курс рубля снизился незначительно, свидетельствуя о том, что бюджетное правило, в целом, обеспечило защиту экономики от волатильности нефтяных цен. В октябре российская экономика стала набирать обороты благодаря ускорению роста в сельском хозяйстве и добывающих отраслях; при этом наблюдались признаки оживления в строительстве. Ввиду сохранения устойчивых краткосрочных инфляционных рисков Банк России поднял ключевую ставку на 25 процентных пунктов до 7,75%. С учетом стабилизации ситуации на внутреннем финансовом рынке Банк России решил возобновить покупку/продажу валюты в рамках бюджетного правила, начиная с 15 января 2019 года. Благодаря росту цен на нефть на фоне более слабого рубля, улучшению налогового администрирования и консервативной бюджетной политике, российский бюджет стал более сбалансированным. В октябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в целом оставались стабильными. Отмечался дальнейший рост кредитования и в розничном, и в корпоративном сегментах, хотя корпоративное кредитование растет гораздо медленнее из-за слабого экономического роста.

Глобальный контекст

В третьем квартале 2018 года рост мировой экономики замедлился и составил 2,5% (в годовом выражении, к предыдущему кварталу, с учетом сезонности) по сравнению с 3,4% во втором квартале 2018 года. Это было обусловлено слабым ростом в еврозоне, а также в странах с формирующимся рынком и развивающихся экономиках (EMDE), что нашло отражение в снижении уровня активности в обрабатывающих отраслях и торговле. В последние месяцы страны EMDE столкнулись с ухудшением финансовых условий под влиянием целого ряда факторов, включая сохранение сильного доллара, повышение стоимости заимствований и обеспокоенности по поводу ухудшения перспектив экономического роста.

Рисунок 1. В ноябре цены на нефть упали на 22%



В США в третьем квартале 2018 года сохранялся уверенный рост в размере 3,5% (в годовом выражении, к предыдущему кварталу, с учетом сезонности), и этому способствовали высокий потребительский спрос и большой объем государственных расходов.

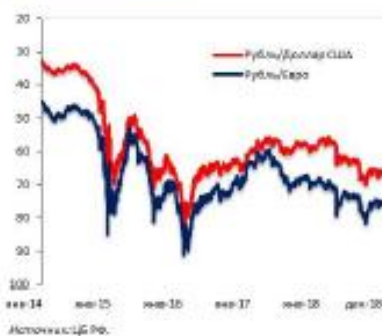
⁸ <http://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

В ноябре произошел обвал цен на нефть: они упали на 22%, и это наиболее резкое падение нефтяных цен за один месяц после 2008 года. Цена нефти сорта Brent упала с 86 долларов США за баррель в начале октября до 61 доллара США за баррель в декабре, а цена сорта WTI снизилась с 76 долларов США за баррель до 52 долларов США за баррель (рисунок 1). Такое падение цен было спровоцировано тремя факторами: заявлением США о временном нераспространении санкций за покупку нефти у Ирана на ряд стран; ростом объемов добычи в странах ОПЕК и партнерах ОПЕК, не являющихся членами картеля; дальнейшим увеличением добычи нефти в США, которые, обогнав Россию, стали крупнейшим мировым производителем нефти. В августе 2018 года объем добычи нефти в США превышал показатели добычи 2017 года более, чем на 2 млн баррелей в сутки. Ввиду падения цен на нефть ОПЕК и партнеры ОПЕК, не являющиеся членами картеля, договорились о сокращении добычи на 1,2 млн баррелей в сутки, в том числе, на 0,8 млн баррелей в сутки в странах ОПЕК и на 0,4 млн баррелей в сутки в странах-партнерах. В день объявления о таком сокращении добычи цены на нефть поднялись, но, в целом, остались практически без изменений.

Последние тенденции экономического развития в России

Несмотря на ноябрьское падение цен на нефть, номинальный курс рубля снизился незначительно, свидетельствуя о том, что бюджетное правило, в целом, обеспечило защиту экономики от волатильности нефтяных цен (рисунок 2). В ноябре цены на нефть упали примерно на 20% (к предыдущему месяцу), а курс рубля к доллару США снизился на 0,7% по сравнению с октябрем.

Рисунок 2. В ноябре курс рубля к доллару США незначительно снизился



В третьем квартале 2018 года драйверами роста ВВП были добывающие отрасли (+5%, год к году) и финансовый сектор (+9,7%, год к году). Росстат пересмотрел в сторону повышения свой прогноз роста ВВП в третьем квартале 2018 го-

да: 1,5% год к году вместо 1,3% год к году. Ослабление динамики роста в третьем квартале оказалось менее значительным, чем показывали предварительные оценки: в третьем квартале 2018 года квартальный рост ВВП замедлился до 0,3% к предыдущему кварталу по сравнению с 0,5% во втором квартале. Снижению темпов роста способствовали падение объемов сельскохозяйственного производства наряду с ухудшением показателей обрабатывающих отраслей, а также услуг в сфере государственного управления и национальной обороны. Одним из главных локомотивов роста стали добывающие отрасли, где положительно сказалась отмена ограничений на добычу нефти в июне: это увеличило рост ВВП на 0,4 процентных пункта. Другим важным драйвером роста стал финансовый сектор, опирающийся на уверенный рост кредитования: его вклад в рост ВВП составил 0,4 процентных пункта. Розничная и оптовая торговля, развитию которых в определенной степени способствовало ускорение роста в добывающих отраслях, также поддержали рост экономики: их вклад в рост ВВП составил 0,3 и 0,2 процентных пункта, соответственно.

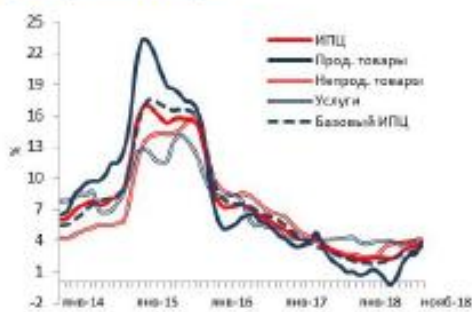
В октябре российская экономика стала набирать обороты благодаря ускорению роста в сельском хозяйстве, добывающих отраслях и строительстве (рисунок 3). Рост в пяти базовых секторах¹ ускорился до 3,5% к аналогичному периоду прошлого года по сравнению с

Рисунок 3. В октябре экономика стала набирать обороты



0,7% в сентябре. После резкого спада в сентябре и октябре, вызванного более низким урожаем и сокращением доли посевных площадей, на которых был собран урожай, в сельском хозяйстве отмечался рост в размере 11,9% к аналогичному периоду прошлого года. В промышленном производстве также наблюдался более значительный рост: 3,7% (год к году) по сравнению с 2,1% (год к году) в сентябре. Росту промышленного производства в основном способствовал рост в добывающих отраслях. Наибольший вклад в рост добывающих отраслей внесла добыча природного газа и нефти, опиравшаяся, прежде всего, на внешний спрос. После сентябрьского спада объем производства в обрабатывающих отраслях увеличился в октябре на 2,7% (год к году) благодаря ускорению роста в металлургической промышленности до 19,6% (год к году) по сравнению с падением на 6,5% (год к году) в сентябре. Такое ускорение произошло в основном за счет роста производства стальных труб для газо- и нефтепроводов. В строительной отрасли, где наблюдались признаки оживления, произошел рост на 2,9% (год к году).

Рисунок 4. Тенденция к росту инфляции потребительских цен сохранилась в ноябре



Источник: Росстат, Navier Analytics, команда Восточного Банка.

В ноябре потребительская инфляция в годовом выражении ускорилась до 3,8% (в октябре 3,5%), и это было обусловлено, прежде всего, ростом продовольственной инфляции (рисунок 4). В ноябре продовольственная инфляция в годовом выражении составила 3,5% по сравнению с 2,7% в октябре, что было отчасти связано с эффектом переноса и более низким урожаем. Рост цен на сахар и яйца был наиболее значительным среди всех продовольственных товаров и достиг двузначных чисел в годовом выражении. Базовая инфляция повысилась с 3,1% в октябре до 3,4% в ноябре. Инфляционные ожи-

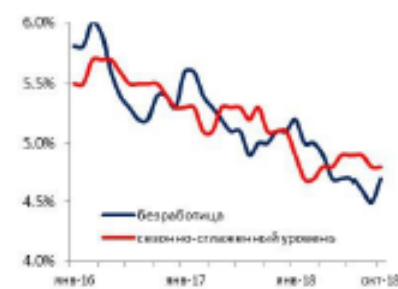
дания населения также повысились в ноябре до 9,8% (в октябре 9,3%). Согласно оценкам Банка России, инфляционные ожидания чувствительны к изменению цен на определенные виды продукции (бензин, мясо, птица). Другой причиной повышения инфляционных ожиданий был рост ожиданий повышения цен во время праздников.

14 декабря Банк России повысил ключевую ставку на 25 процентных пунктов до 7,75% и решил возобновить покупку/продажу валюты в рамках бюджетного правила, начиная с 15 января 2019 года. По мнению Банка России, краткосрочные инфляционные риски повышены вследствие неопределенности внешних условий (возможный избыток предложения нефти, сказывающийся на нефтяных ценах, ужесточение условий финансирования, геополитическая напряженность), а также внутренней неопределенности и рисков (в основном, реакция цен и инфляционных ожиданий на повышение ставки НДС). Для смягчения этих рисков Банк России решил повысить ключевую ставку. Кроме того, с учетом стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России принял решение о возобновлении покупки/продажи валюты в рамках бюджетного правила, начиная с 15 января 2019 года.

Рисунок 4. Тенденция к росту инфляции потребительских цен сохранилась в ноябре

В октябре динамика рынка труда была стабильной. В октябре уровень безработицы немного повысился до 4,7% по сравнению с 4,6% в предыдущем месяце. Это было в основном обусловлено сезонными факторами. Показатель с учетом сезонности не изменился и сохранялся на уровне 4,8% (рису-

Рисунок 5. В октябре динамика рынка труда была стабильной

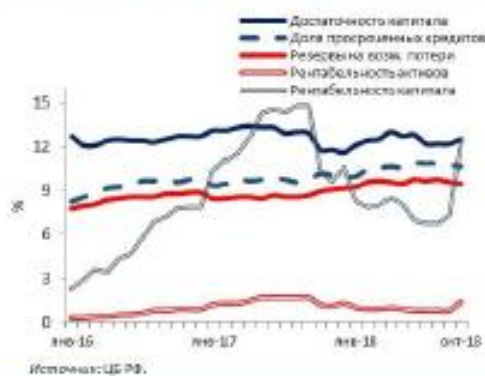


Источник: Росстат, Navier Analytics, команда Восточного Банка

нок 5). В октябре отмечался дальнейший рост реальной заработной платы: она выросла на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года и на 1% по сравнению с сентябрем 2018 года с учетом сезонности. В октября реальные располагаемые доходы выросли на 1,4% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года и на 4,9% по сравнению с сентябрем 2018 года с учетом сезонности. Этот показатель отличается волатильностью и в значительной степени обусловлен источниками доходов, которые не находят отражение в статистике. В начале года пенсии были проиндексированы, в октябре они сократились на 0,3% по сравнению с аналогичными периодом годом ранее.

Сальдо бюджета улучшилось на всех уровнях бюджетной системы. В период с января по сентябрь 2018 года профицит бюджета расширенного правительства вырос до 4,7% ВВП по сравнению с 0,6% за аналогичный период прошлого года. Дефицит федерального бюджета 2017 года (0,3%) за первые десять месяцев 2018 года сменился профицитом в размере 3,6%, а профицит консолидированного бюджета регионов вырос за первые девять месяцев 2018 года с 0,8% ВВП до 1% ВВП. Общее улучшение бюджетной ситуации было связано с повышением цен на нефть при сохранении слабого рубля, улучшением налогового администрирования и консервативной бюджетной политикой. За первые десять месяцев 2018 года нефтегазовый первичный дефицит бюджета сократился до 4,3% ВВП по сравнению с 5,9% ВВП за тот же период прошлого года; это произошло, в основном, благодаря консервативной бюджетной политике. Первичные расходы федерального бюджета сократились с 16,1% ВВП до 14,6% ВВП, главным образом, за счет сокращения расходов на социальную политику. Сокращение расходов на социальную политику объясняется единовременными выплатами пенсионерам в январе 2017 года, которые увеличили базу 2017 года. Кроме того, пенсии индексируются с учетом ИПЦ, а значение дефлятора ВВП в этом году выше вследствие роста цен на энергоносители (в течение трех первых кварталов 2018 года среднее значение дефлятора ВВП составляло 9,5%). Таким образом, можно ожидать, что доля пенсий в ВВП сократится.

Рисунок 6. В октябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в целом оставались стабильными



В октябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в целом оставались стабильными (рисунок 6). По состоянию на 1 октября коэффициент достаточности капитала составил 12,5% (по сравнению с нормативным минимумом, равным 8%). Уровень проблемных кредитов немного снизился до 10,7% по сравнению с 10,8% в предыдущем месяце. За первые десять месяцев 2018 года прибыль банковского сектора составила 1 183 млрд рублей, что существенно выше результата за аналогичный период прошлого года, который составил 693 млрд рублей. На прибыль банковского сектора по-

прежнему влияет ситуация в банках, проходящих процедуру финансового оздоровления в рамках учрежденного Банком России Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС). В сентябре рентабельность активов и рентабельность капитала значительно повысились. В сентябре рентабельность активов достигла 1,4% (в августе 0,8%), а рентабельность капитала составила 12,4% (в предыдущем месяце 7,3%).

Отмечался дальнейший рост кредитования и в розничном, и в корпоративном сегментах, хотя корпоративное кредитование растет гораздо медленнее из-за слабого экономического роста. В октябре объем кредитования предприятий вырос на 9,7% к аналогичному периоду прошлого года, а кредитование населения – на 22,5% к аналогичному периоду прошлого года. Такой рост был в основном обусловлен ростом необеспеченных и ипотечных кредитов, и сейчас задолженность населения на-

ходится на рекордно высоком уровне. Основным источником фондирования российских банков по-прежнему являются депозиты клиентов. В октябре объем розничных вкладов восстановился благодаря росту рублевого сегмента, который увеличился на 0,7% к предыдущему месяцу после сентября, когда он сократился на 0,8%. Объем розничных вкладов в иностранной валюте продолжал сокращаться, и это сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу.

Макроэкономические показатели													
Показатели производства	2017	2018											
		Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
ВВП, %, в годовом выражении	1.5	-	-	1.3	-	-	1.9	-	-	1.5	-	-	-
Базовые отрасли экономики, % к соотв. периоду пред. года	2.4	2.3	2.7	1.9	3.7	3.7	1.5	2.8	1.1	0.6	3.5	-	-
Промышленное произв-во, % к соотв. периоду пред. года	2.1	2.4	3.2	2.8	3.9	3.7	2.2	3.9	2.7	2.1	3.7	-	-
Обработывающ. произв-во, % к соотв. периоду пред. года	2.5	4.3	4.7	2.2	5.3	5.4	2.2	4.6	2.2	-0.1	2.7	-	-
Торговля, % к соотв. периоду пред. года	1.3	2.9	2.0	2.2	2.9	2.6	3.3	2.7	2.8	2.2	1.9	-	-
Добыча полезных ископ., % к соотв. периоду пред. года	2.1	0.8	1.2	2.4	2.5	1.3	2.8	3.2	4.5	6.9	7.4	-	-
Строительство, % к соотв. периоду пред. года	-1.4	0.2	-0.2	-9.7	1.4	5.6	-1.3	-0.7	-0.8	0.1	2.9	-	-
Бюджетно-финансовые показатели													
Сальдо федерального бюджета, % ВВП	-0.6	2.8	1.6	1.8	0.9	1.4	1.9	2.5	3.1	3.5	3.6	-	-
Инфляция (ИПЦ), % к соотв. периоду пред. года	3.7	2.2	2.2	2.4	2.4	2.4	2.3	2.5	3.1	3.4	3.5	3.8	-
Инфляционные ожидания, % к соотв. периоду пред. года	10.3	8.9	8.4	8.5	7.8	8.6	9.8	9.7	9.9	10.1	9.3	9.8	-
Показатели платежного баланса													
Торговый баланс, млрд. долл. США (данные за месяц)	115.4	17.0	12.2	15.0	15.3	15.1	15.3	13.4	15.8	18.5	19.7	-	-
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. США	35.4	12.8	20.8	28.8	41.0	49.9	53.2	60.7	69.0	75.5	87.9	-	-
Объем экспорта, млрд. долл. США	353.5	33.4	31.2	36.9	36.2	36.5	36.6	34.4	37.4	38.4	41.3	-	-
Объем импорта, млрд. долл. США	238.1	16.4	19.0	21.9	20.9	21.4	21.0	21.0	21.6	20	21.6	-	-
Показатели финансового рынка													
Ключевая ставка ЦБ РФ, %, на конец периода	7.75	7.50	7.50	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.50	7.50	7.50	7.75
Потребит. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	7.4	14.5	15.2	16.1	17.1	18.5	19.4	20.3	21.1	22	22.5	-	-
Корпоратив. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	2.0	5.1	5.5	6.3	7.5	6.9	7.4	8.1	9.5	8.4	9.7	-	-
Достаточность капитала, %	11.6	12.1	12.4	12.5	13.0	12.7	12.8	12.2	12.2	12.2	12.5	-	-
Доля просроченных кредитов, %	10.0	10.0	10.5	10.6	10.7	10.6	10.9	10.9	10.9	10.8	10.7	-	-
Резервы на возм. потери, %	9.2	9.3	9.6	9.7	9.6	9.5	9.8	9.7	9.8	9.6	9.5	-	-
Рентабельность активов, %	1.3	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9	0.8	0.8	0.8	0.8	1.4	-	-
Рентабельность капитала, %	10.6	8.3	7.9	8.0	8.5	8.1	7.0	6.8	6.8	7.3	12.4	-	-
Доходы, бедность и рынок труда													
Уровень реальных зарплат, % к соотв. периоду пред. года	6.2	11.0	10.5	8.7	7.6	7.6	7.2	7.5	6.8	7.2	7.6	-	-
Уровень безработицы (% по определению МОТ)	5.1	5.2	5.0	5.0	4.9	4.7	4.7	4.7	4.6	4.5	4.7	-	-
Обменный курс													
USD / RUB, средний	58.3	56.8	56.8	57.0	60.4	62.2	62.7	62.8	66.1	67.7	65.8	66.4	-
Евро / RUB, средний	65.8	69.0	70.3	70.4	74.2	73.7	73.2	73.4	76.2	79.0	75.7	75.5	-
Цена на нефть													
Brent, долл. США / баррель	54.4	69.0	65.4	66.5	71.6	76.7	75.2	74.4	73.1	78.9	80.5	65.2	-

Источник: Росстат, ЦБ РФ, ЭЭГ, МВФ, расчеты сотрудников Всемирного Банка.

Банк России продолжает принимать меры по санации банковского сектора, отзывая лицензии у несостоятельных банков. В период с января по ноябрь 2018 года у 62 банков были отозваны лицензии за несоблюдение нормативных требований.

Долгосрочный прогноз развития РФ⁹

Основные показатели развития мировой экономики на долгосрочный период

В 2017 г. и в первой половине 2018 г. ситуация в мировой экономике складывалась позитивно.

Рост мирового ВВП последовательно ускорялся на фоне расширения инвестиционной активности, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

Однако, начиная со второй половины 2018 г., наметилась тенденция к замедлению глобальной экономической активности. В октябре Международный валютный фонд (МВФ) снизил прогноз по росту мирового ВВП до 3,7 % в 2018 и 2019 гг. с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что глобальный рост стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли. Пересмотр участниками рынка ожиданий относительно развития экономической динамики стал одним из факторов коррекции цен на финансовые активы во второй половине 2018 года.

В среднесрочной перспективе на рост мировой экономики будут оказывать сдерживающее влияние циклические факторы. Его ускорение в 2017-первой полови-

⁹ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201828113>

не 2018 гг. в значительной степени было обусловлено восстановлением после периода слабой экономической динамики.

По оценке МВФ, глобальный разрыв выпуска может перейти в положительную область уже в текущем году. Таким образом, потенциал дальнейшего восстановительного роста мировой экономики практически исчерпан.

По мере перехода разрыва выпуска в положительную область ожидается постепенное усиление инфляционного давления в развитых экономиках. В этих условиях мировые центральные банки продолжают нормализацию денежно-кредитной политики. Ужесточение глобальных финансовых условий будет сопровождаться увеличением волатильности потоков капитала, что может оказать негативное влияние на развивающиеся страны. При этом в группе повышенного риска находятся те страны, которые не реализовали структурные макроэкономические реформы, направленные на обеспечение устойчивости к колебаниям внешней конъюнктуры.

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосос-

тояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %). Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии.

Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается

существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования. Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста.

Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля.

За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравни-

тельно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включая национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3 %.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

- Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;
- Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;
- Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов.
- Важную роль здесь также будет играть донстройка системы образования;
- Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень.

Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в ми-

ровую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе 2019 года¹⁰

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2019 года составил 96,8% к уровню января 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе 2019 года к уровню января 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 97,3%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 116,1%,
- добыча полезных ископаемых – 69,2%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в производстве бумаги и бумажных изделий – в 2,0 раза к уровню января 2018 года, химических веществ и химических продуктов, лекарственных средств и материалов, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,3%, готовых металлических изделий – на 19,5%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 18,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 17,9%.

В обрабатывающих производствах наблюдается снижение в металлургическом производстве – 98,4% к уровню января 2018 года, производстве машин и оборудования – 87,9%, транспортных средств и оборудования – 87,2%, электрического оборудования – 63,4%, что связано главным образом с высокой базой предыдущего года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2019 года составил 167,1 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 129,3 млрд. рублей, или 104,5% к уровню января 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 27,0 млрд. рублей, или 110,1%,
- добыча полезных ископаемых – 6,9 млрд. рублей, или 125,4%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2019 года составил **101,3%** к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство **молока** - на 1,4% к уровню января 2018 года, производство **мяса скота и пти-**

¹⁰ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2019-goda>

цы на убой (в живом весе) снизилось на 6,8% к уровню января 2018 года, производство яиц – на 0,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2019 года составил **10,4 млрд. рублей**, или 101,5% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2019 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **57,9 тыс. кв. метров**, или 66,3% к уровню января 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 67,3% введенного жилья (39,0 тыс. кв. метров), или 48,7% к уровню января 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **300,5 млн. тонно-км**, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **2,2 млн. тонн грузов**, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2019 года составил, по данным Свердловскстата, **90,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот **общественного питания** в январе 2019 года сложился в сумме **3,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2019 года составила **23 086 человек** (на 01.02.2018 – 25 867 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 февраля 2019 года составил **1,04%** (на 01.02.2018 – 1,16%).

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-декабре 2018 года получен **положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере **322 млрд. рублей**, или 127% к уровню января-декабря 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-декабре 2018 года составила **374,6 млрд. рублей**, или 133,5% к уровню января-декабря 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен **значительный рост прибыли** к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство машин и оборудования и деревообработка (в 2,2 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 2,1 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 1,6 раза), производство химических веществ и металлургическое производство (в 1,5 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе-декабре 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **37 593,1 рубля** (108,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 42 524 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи, металлургическом производстве и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (превышение среднеобластного значения на 32%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 19%), по производству готовых металлических изделий (на 16%), добыче полезных ископаемых (на 12%), транспортировке и хранению (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (115,9% к уровню января-декабря 2017 года), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (113,4%), в строительных организациях (112,3%), гостиницах и организациях общественного питания (111,8%), в организациях по производству машин и оборудования (111,7%) и др.

Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года **объем инвестиций** в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил **318,0 млрд. рублей**, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший **рост объема инвестиций** в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

Демографическая ситуация

В январе-декабре 2018 года в Свердловской области:

родилось 50,2 тыс. детей (93,7% к уровню января-декабря 2017 года);

умерло 58,0 тыс. человек (100,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Естественная убыль населения составила **7,8 тыс. человек**.

4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

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

Согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

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

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему за-

конодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

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

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

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

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

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

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

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

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

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

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

Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сель-

скохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

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

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

Земли лесного фонда - 65,8% (1 126 259,5 тыс. га)		Земли сельскохозяйственного назначения - 22,4% (383 612,0 тыс. га)
Земли особо охраняемых территорий и объектов - 2,8% (47 251,0 тыс. га)	Земли промышленности и иного специального назначения - 1,0% (17 420,2 тыс. га)	Земли водного фонда 1,6% (28 070,4 тыс. га)
		Земли запаса - 5,2% (89 528,5 тыс. га)
		Земли населенных пунктов - 1,2% (20 377,5 тыс. га)

Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

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

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

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

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

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2016 г.	на 1 января 2017 г.	2016 г. к 2015 г. (+/-)	Изменения в процентах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	383 738,3	383 612,0	-126,3	-0,03
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	20 327,4	20 377,5	50,1	0,25
	включительно:				
2.1	городских населенных пунктов	8 367,2	8 380,1	12,9	0,15
2.2	сельских населенных пунктов	11 960,2	11 997,4	37,2	0,31

3	Земли промышленности и иного специального назначения	17 337,1	17 420,2	83,1	0,48
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	47 032,8	47 251,0	218,2	0,46
5	Земли лесного фонда	1 126 320,3	1 126 259,5	-60,8	-0,01
6	Земли водного фонда	28 054,8	28 070,4	15,66	0,06
7	Земли запаса	89 708,4	89 528,5	-179,9	0,20
Итого земель в Российской Федерации		1 712 519,1	1 712 519,1	-	-

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки в открытых и доступных источниках информации¹¹ опубликовано около 150 объявлений о продаже земельных участков различного назначения в г. Екатеринбурге.

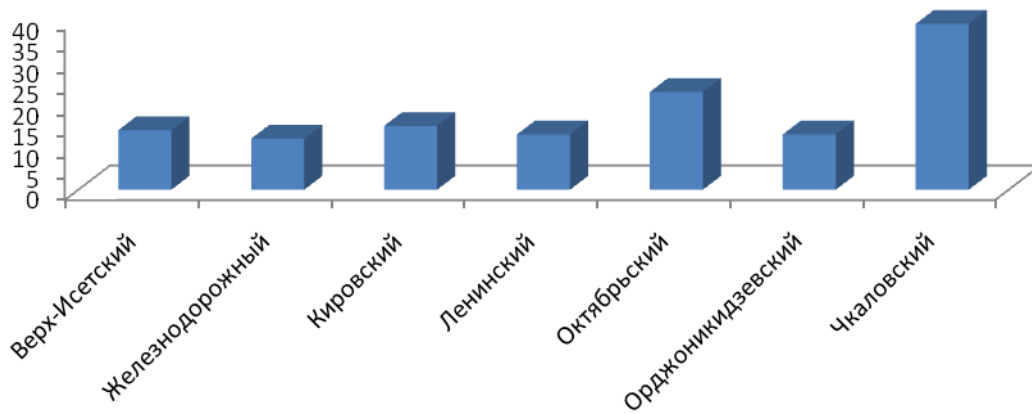
Распределение предложения в сегменте земельных участков по районам города приведено на рисунке ниже.

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

¹¹ https://realty.e1.ru/?utm_source=menu&utm_medium=main_menu&utm_campaign=e1
<https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost>

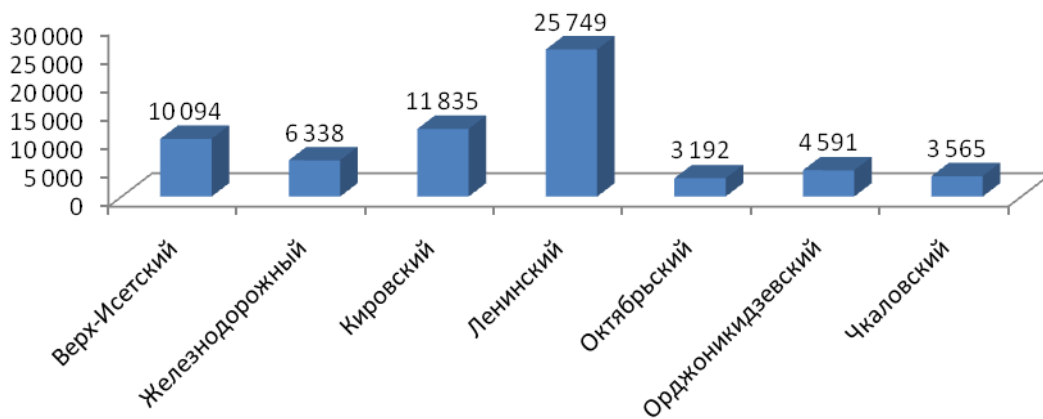


Количество объявлений, шт.

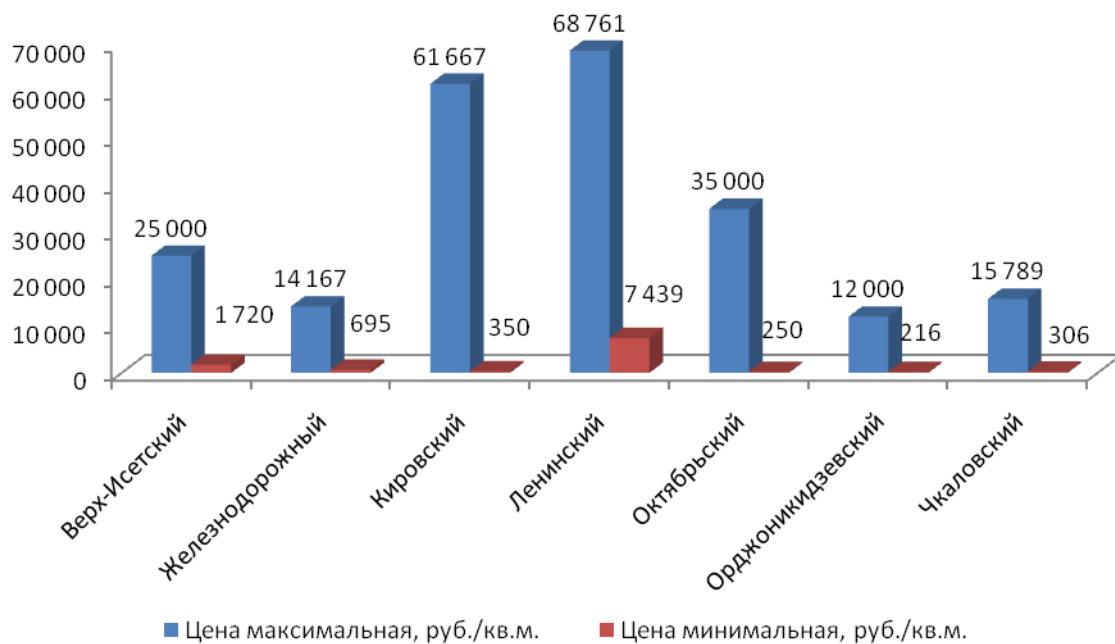


Средняя, минимальная и максимальная удельные цены предложения в зависимости от района расположения выглядят следующим образом:

Средняя цена предложения, руб./кв.м.



Максимальная и минимальная цена предложения



Очевидно, что сегмент земельных участков характеризуется достаточно большим разбросом цен в зависимости от факторов назначения и местоположения, а также площади земельных участков.

Земельный участок, доля которого подлежит оценке, расположен в Ленинском районе города, который представляет собой центральную часть города (культурный и исторический центр) с высокой плотностью застройки, предложение свободных земельных участков ограничено.

Оцениваемый объект представляет собой долю в праве на земельный участок, застроенный объектом недвижимости офисно-торгового назначения. Здание с земельными участками, расположенными под ним, как правило, представляют собой единый, физически неделимый объект недвижимости, поэтому далее проведен анализ сегментов торговой и офисной недвижимости г. Екатеринбург.

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга - 2018¹²

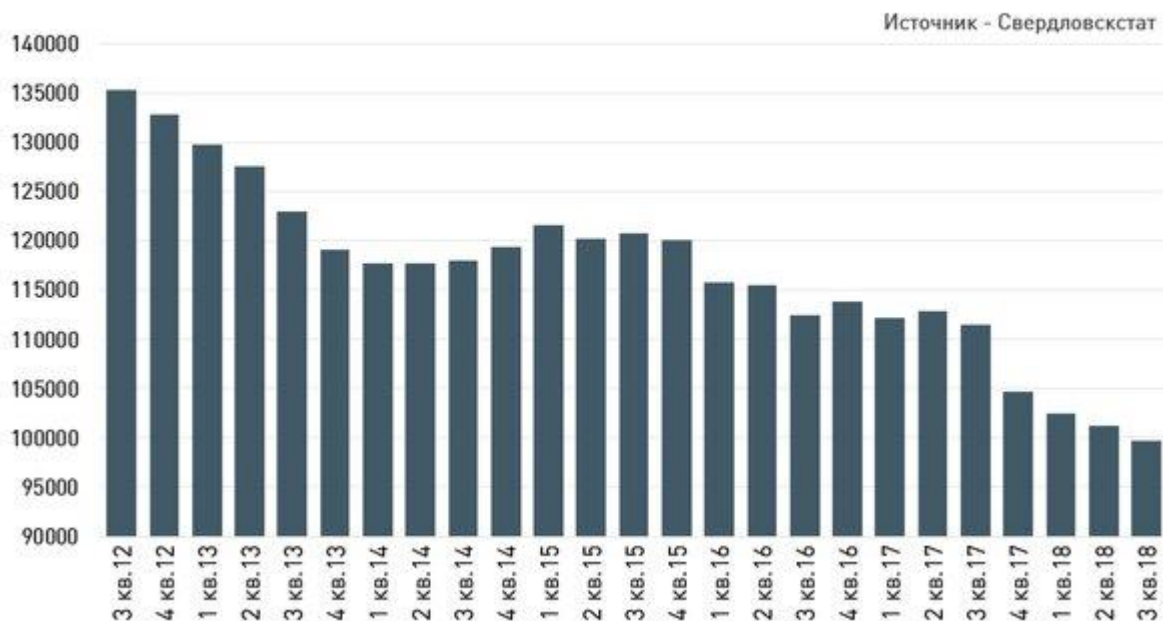
Текущий год не принес рынку коммерческой недвижимости города кардинальных перемен. Стагнация и медленное переформатирование рынка под текущие условия - общая характеристика рынка в последние два года.

Рынок бизнес-центров

Офисный сегмент, зависимый от деловой активности, пока не может рассчитывать на рост спроса. Внутренние факторы роста городской экономики ограничены, а внешние не слишком оптимистичны.

Офисный сегмент Екатеринбурга базируется на местном спросе со стороны мелких и средних компаний. А в этом сегменте пока рано ждать оживления. Общее число компаний, зарегистрированных в Екатеринбурге продолжает сокращаться. Это упрощенный, но понятный показатель, отражающий деловую активность в городе.

КОЛИЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, НА КОНЕЦ КВАРТАЛА



На фоне отсутствия роста деловой активности в городе, качественный офисный фонд продолжает расти. Темпы этого процесса сейчас не такие высокие. Тем не менее, число новых помещений увеличивается за счет постепенного ввода в эксплуатацию зданий, которые были спроектированы достаточно давно. Ничего качест-

¹² <https://zen.yandex.ru/media/id/5a65a30448c85ed9ebde6b0a/rynok-kommercheskoi-vedvijimosti-ekaterinburga-2018-5c03d5cadad30903b0d0b7f5>

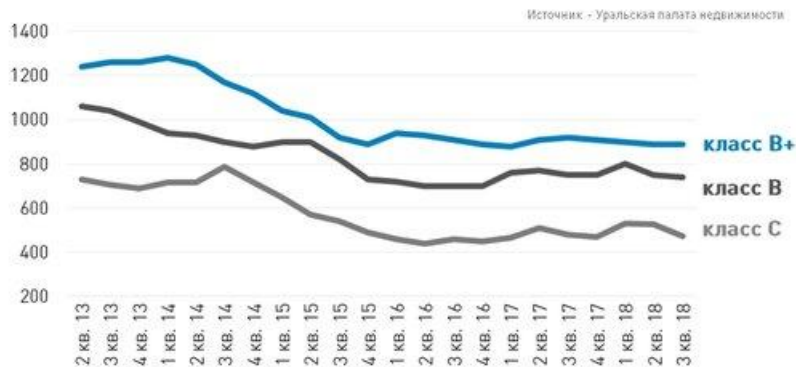


венно нового такие проекты рынку не приносят, но поддерживают объем вакантных площадей на заметно высоком уровне.

Вакантные площади, 3 кв. 2018	%
Класс А	16
Класс В+	10
Класс В	18

Поэтому нет ничего удивительного в том, что рынок бизнес-центров так и не перешел к восстановительному росту цен. Незначительное изменение ставок на рынке свидетельствует о стагнации офисного сегмента, который не имеет причин для более глубокой просадки, но и не может найти поводов для роста спроса. Качественная дифференциация рынка в этих условиях буксует.

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.

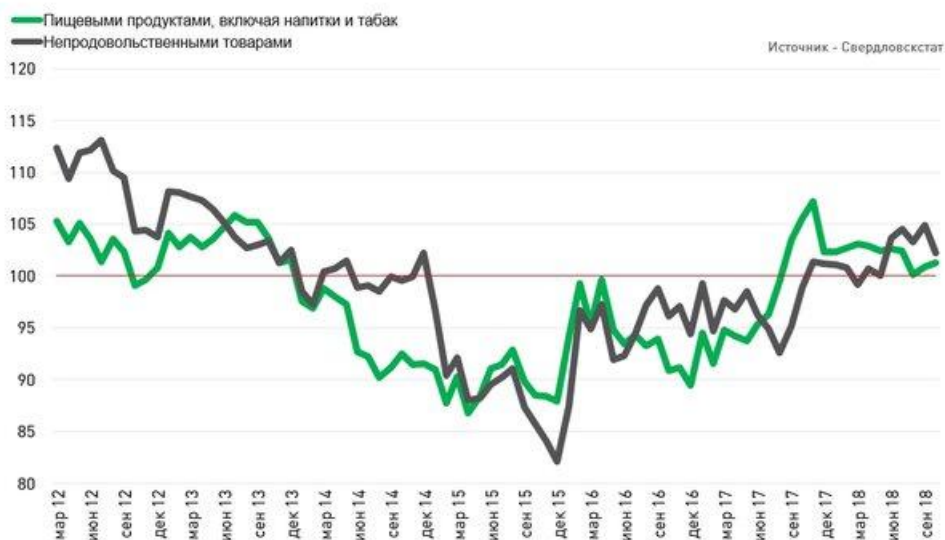


Арендные ставки, 3 кв. 2017	Руб./кв. м/мес.	Изменение за год %
Класс А	1280	↑1,0
Класс В+	890	↓3,3
Класс В	740	↓1,3
Класс С	474	↓1,3

Рынок торговых центров

Розничная торговля в уходящем году начала демонстрировать восстановление. По итогам года оборот рынка Свердловской области в реальном выражении впервые за несколько лет закроется в положительной зоне.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ, % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА

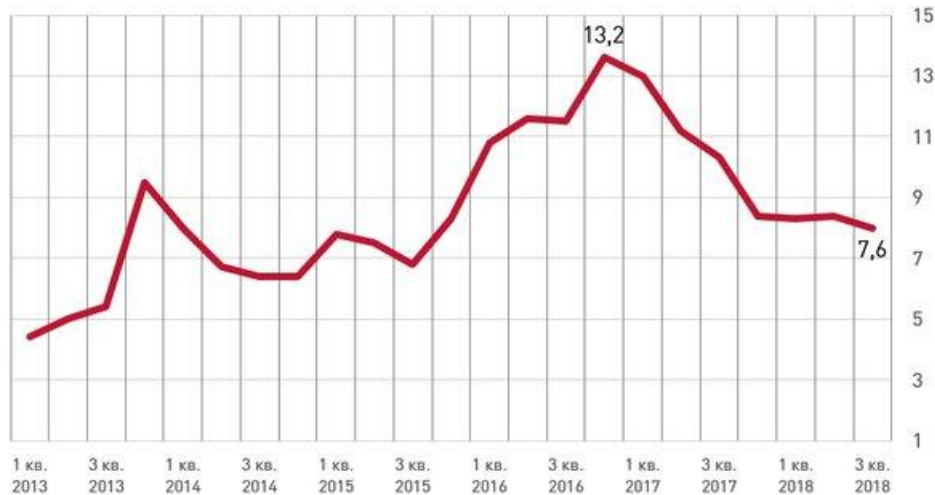




Торговые центры продолжают восстанавливать число арендаторов, сокращая долю вакантных площадей. Но процесс наполнения торговых площадей, в большинстве ТЦ, происходит без качественного роста. Рынку не хватает разнообразия и новых интересных операторов. Однотипный набор брендов сократил зону охвата многих торговых центров еще несколько лет назад и пока эта проблема не решается.

ДОЛЯ ПУСТУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

Источник - Уральская палата недвижимости

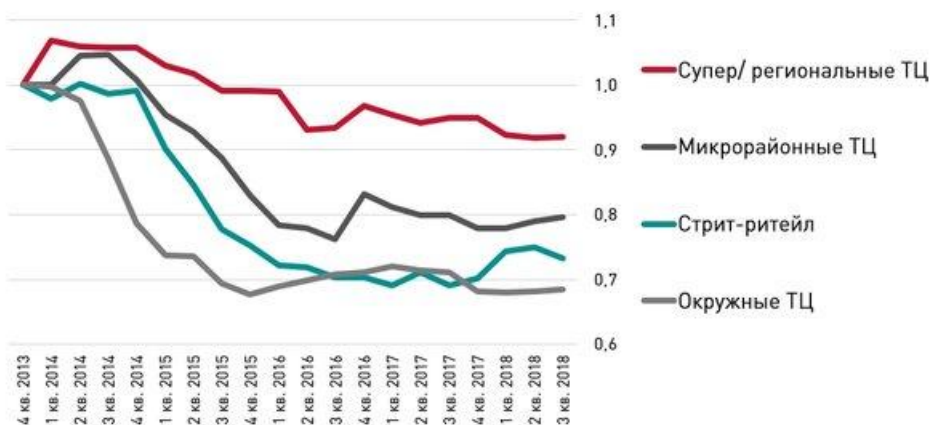


Пустующие площади, 3 кв. 2018	%
Суперрегиональные и региональные ТЦ	6,9
Окружные ТЦ	4,9
Микрорайонные ТЦ	8,0

Процесс снижения арендных ставок остановился еще в прошлом году, но их восстановление пока не началось.

ИНДЕКС АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



По отношению к 2013 году арендные ставки на торговую недвижимость снизились на 10-30%.

В сегменте стрит-ритейла, который в последние годы просел наиболее глубоко, началось медленное восстановление ставок. Цены продажи за последний год почти не изменились (-1%). При этом в сегменте уличной торговли сохраняется высокая ротация арендаторов.

СТРИТ-РИТЕЙЛ ИНДЕКС ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



Уличная торговля в центральной части города за последние годы переформатировалась и стала более демократичной. Увеличилось число точек общественного питания и массовых брендов. На наш взгляд, это стало возможным благодаря насыщению города торговыми площадями (в том числе в торговых центрах) и последующим снижением ставок на рынке коммерческой недвижимости. Цена аренды перестала быть заградительной для многих компаний и бизнес начал тестировать свои идеи в рамках уличных форматов.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

пользование в соответствии с разрешенным использованием, поскольку:

- объект оценки представляет собой долю в праве на земельный участок, выделенный в соответствии с долей помещений в здании, возведенном на этом земельном участке;
- земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения. В настоящее время участок используется в соответствии с разрешенным использованием – на нем возведено здание торгово-общественного назначения.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

В данном случае, в соответствии с целями оценки и заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость в соответствии с нормативным документом: "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.):

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

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

В соответствии с ФСО №1:

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

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

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

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

На сравнительном подходе основаны:

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

На доходном подходе основаны:

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

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

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

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

ведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

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

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

где:

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

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

Обоснование выбора подхода оценки

Расчет стоимости объекта

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

производился:

- *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем

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

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

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

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

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

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

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

Описание примененных корректировок:

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹³ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на земельные участки для офисно-торговой застройки изменяется в интервале от 9,6% до 11%. В данном отчете было принято решение использовать среднюю величину уторгования 10,3% в пределах интервала. Коэффициент уторгования 0,897

Корректировка на вид разрешенного использования

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

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

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

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁴ В соответствии с результатами исследования, в зависимости от площади земельного участка под офисно-торговую застройку, действуют следующие коэффициенты (матрица)

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

Корректировка на передаваемые имущественные права

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть рассчитана на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁵ Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к цене аналогичных участков в собственности изменяется в доверительном интервале от 0,83 до 0,86, среднее значение, равное 0,85. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлага-

¹³ стр. 297, таблица 194

¹⁴ стр. 194, таблица 122

¹⁵ стр. 169, таблица 99

ются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

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

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

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*». ¹⁶.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, удаленных от красной линии изменяется в доверительном интервале от 1,26 до 1,31, среднее значение, равное 1,29. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

Корректировка по фактору наличия подведенных коммуникаций

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть рассчитана на основании результатов исследования, опубликованных в издании «*Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*». ¹⁷

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, связи) изменяется в интервале от 1,10 до 1,22. В данном случае объект оценки представляет собой застроенный участок в центре города, все коммуникации подведены. Аналог 2 отличается по данному фактору, корректировка принята на уровне 1,10 с учетом того факта, что аналог находится в городе, подведение коммуникаций не вызывает трудностей технического характера.

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

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

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁸: 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

¹⁶ стр. 140, таблица 74

¹⁷ стр. 224, таблица 138

¹⁸ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

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

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

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

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

Ниже в таблице приведен расчет стоимости объекта методом сравнения продаж.

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Объект оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_t_promnaznacheniya_1615238458	https://land.e1.ru/view/18116612/	https://land.e1.ru/view/19243492/
Описание объекта	Земельный участок кад№66:41:0401033:16, для строительства зданий торгового общественного назначения	Для строительства коммерческих объектов (Продается земельный участок, 13 соток, получено разрешение на разрешенное использование "Магазины до 1500 м2 до 2 этажей", находится на пересечении оживленных улиц, первая линия, парковка. И)	Для строительства коммерческих объектов (Разрешенное использование: для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга)	Для строительства коммерческих объектов
Характеристика расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Текущее использование	в соответствии с разрешенным использованием: размещено здание торгового общественного назначения	не застроен	не застроен	не застроен
Адрес, район (местоположение)	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	Свердловская область, Екатеринбург, Суворовский пер 25	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, возле дома номер 105а	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, Екатеринбург, Ориентир — Ботанический сад
Площадь, м2.	1240	1 300	1 404	1 126
Цена объекта - аналога, руб. за объект		22 000 000	27 000 000	19 999 000
Цена объекта - аналога, руб. за кв.м.		16 923	19 231	17 761
Права на землю	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи.	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на возможный торг		0,897	0,897	0,897
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб площадей		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
Корректировка на подведенные коммуникации		1,00	1,10	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15 180	18 975	15 932

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения	10%	1%	10%
	Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряде по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)	1	2	1
	Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.		17 265	
	Стоимость земельного участка, руб.		21 409 000	
	Величина оцениваемой доли в праве собственности		29310/952200	
	Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		659 000	

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	659 000	не применялся	не применялся

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

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

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

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

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

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

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

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из под-

ходов, необходимо учитывать следующие факторы:

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

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

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

где V – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 01.03.2019г. составляет (без учета НДС¹⁹):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	659 000

¹⁹ в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объекта проведена с позиций справедливой стоимости по состоянию на 01.03.2019 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

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

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 01.03.2019 г., составляет (без учета НДС²⁰):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	659 000

Отчет
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

²⁰ в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому стоимость земли не содержит НДС



8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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



https://land.e1.ru/view/18116612/

Главная Жилая Новостройки Коммерческая Земля Коттеджи, дома Дачи Газаки Аренда Форум Статьи N1.RU Оценка N1.RU

Я хочу: Купить Снять Что: Земля Район области: Любой Населенный пункт: Екатеринбург Площадь уч. сот.: от 50 Цена, руб.: от до Найти Сбросить

Подобный поиск

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Вариант №18116612
Вариант № 18116612, обновлено 27.02.2019, опубликован 13.06.2018, просмотров — 28

Обратить внимание модератору

Продам коммерческую землю

Екатеринбург
Ориентир — Фурманова, 105а

27 000 000 руб. 1 923 077 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
14.04 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Продам земельный участок под строительство торгового или административного здания. Участок расположен на центральной магистрали с высоким транспортным потоком. Земельный участок в собственности, площадь - 1 404 кв. м. Размеры участка: 36м*26м. Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100. Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Л-2). Выполнен рабочий проект, получено разрешение на строительство, технические условия ПОЛУЧЕНЫ. Договоры на подключение к сетям частично АВАНСИРОВАНЫ. Отличное месторасположения, перекресток Московская - Фурманова, хорошо просматривается с дороги.

СТАТЬИ НА N1.RU

26.02.19 | Снос им. нет. обзор квартир в столетних домах

Подборка довоенных домов Екатеринбурга, где давали балы и жили чекисты

22.02.19 | У пса на опушке

Журналист N1.RU поделился личным опытом жизни в квартале «Мичуринский»

НОВОСТИ НА N1.RU

26.02.19 | В эти выходные, 2 и 3 марта, пройдет выставка новостроек, домов и земли. Помощь

19.02.19 | Приведи себя в FORMU

FK-RAMPS.RU
8 800 350 22 03

МОДУЛЬНЫЕ И АСФАЛЬТОВЫЕ ПАМП-ТРЕКИ И ВЕЛОТРЕКИ

Строим под ключ
15 готовых решений
Проектируем за 5 дней

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_1615238458

Участок 13 сот. (промназначения) 22 000 000 Р

№ 1615238458, размещено 21 февраля в 20:14 (4) (2073 (+4))

Добавить в избранное Добавить заветку

8 902 877-44-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ровен
Четное лицо
Ры. вышло в марте 2017
Завершено 5 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес: Свердловская область, Екатеринбург, Суворовский пер 25

Площадь: 13 сот.

Адрес: Екатеринбург, Суворовский пер 25
Машиностроителей (3.1 км) Уралмаш (3.2 км) Проспект Космонавтов (3.5 км) Скрыть карту

Продается земельный участок 13 соток, получено разрешение на разрешенное использование "Магазины до 1500 м2 до 2 этажей", находится на пересечении оживленных улиц, первая линия, парковка. Идеально подойдет под ритейл. Сейчас на территории находится мини-рынок, сдается в аренду.

Ford Kuga
УЛЬТРА КОМФОРТ

Специальная Серия

Лебедка на УАЗ - дешево
Лебедка на выдеролнике, 120000. Цена от 145000. Скидка 10% при покупке двух штук.



Екатеринбург Он-Лайн
E1.RU

Недвижимость в Екатеринбурге [Добавить объявление](#) [Войти в личный кабинет](#) [Избранное](#)

Главная Жилая Новостройки Коммерческая **Земля** Коттеджи, дома Дачи Садажи Аренда Форум Статьи N1.RU Оценка N1.RU

Я хочу: Что: Район области: Населенный пункт: Площадь уч., сот: — Цена, руб: —

[Подробный поиск \(1\)](#)

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Чкаловский район / Вариант №19243492

Вариант № 19243492, обновлено 02.03.2019, опубликован 18.02.2019, просмотров — 50

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район
Ориентир — Ботанический сад

19 999 000 руб. 1 776 110 руб. / сотка
торг

[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
11,26 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

СТАТЬИ НА N1.RU

01.03.19 | [Квартира месяца «двушка» для эстетов](#)

26.02.19 | [Сносу им нет: обзор квартир в столетних домах](#)

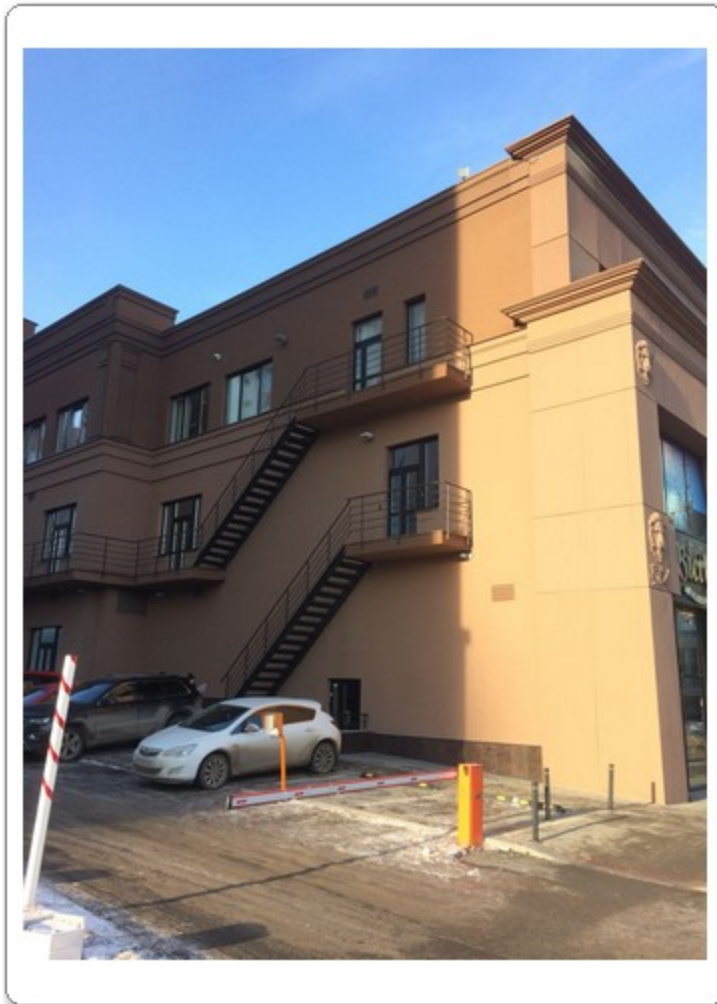
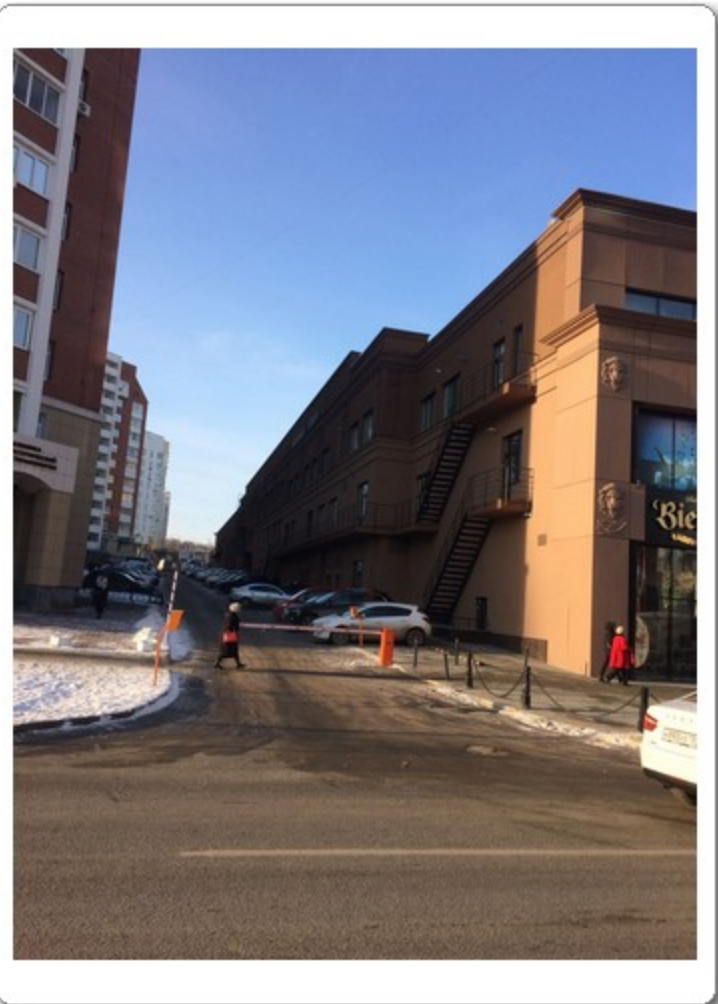
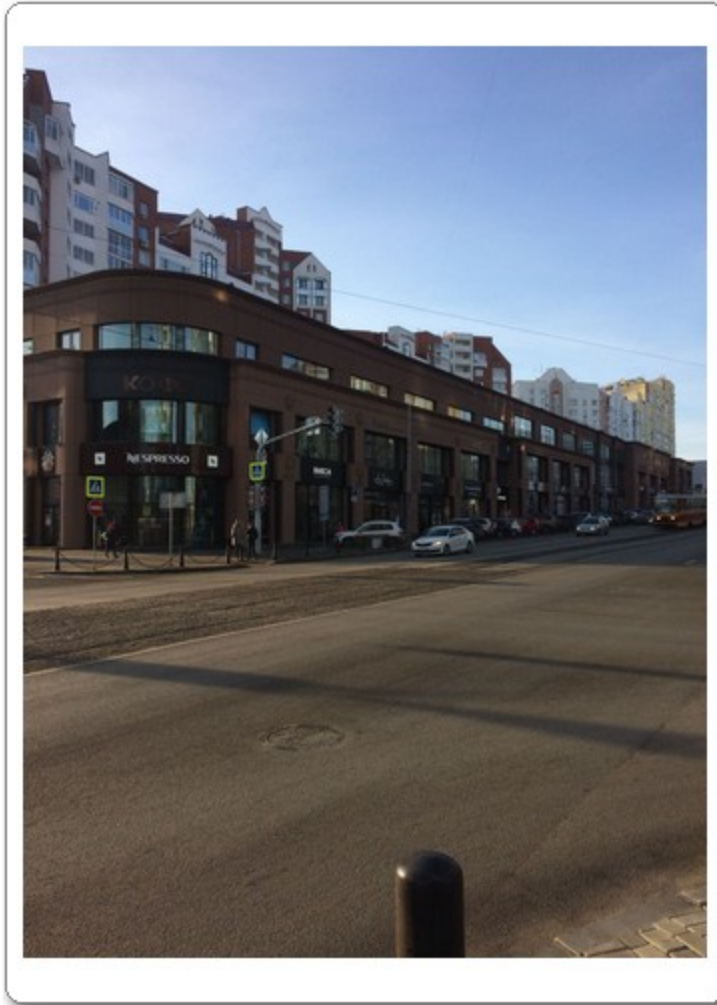
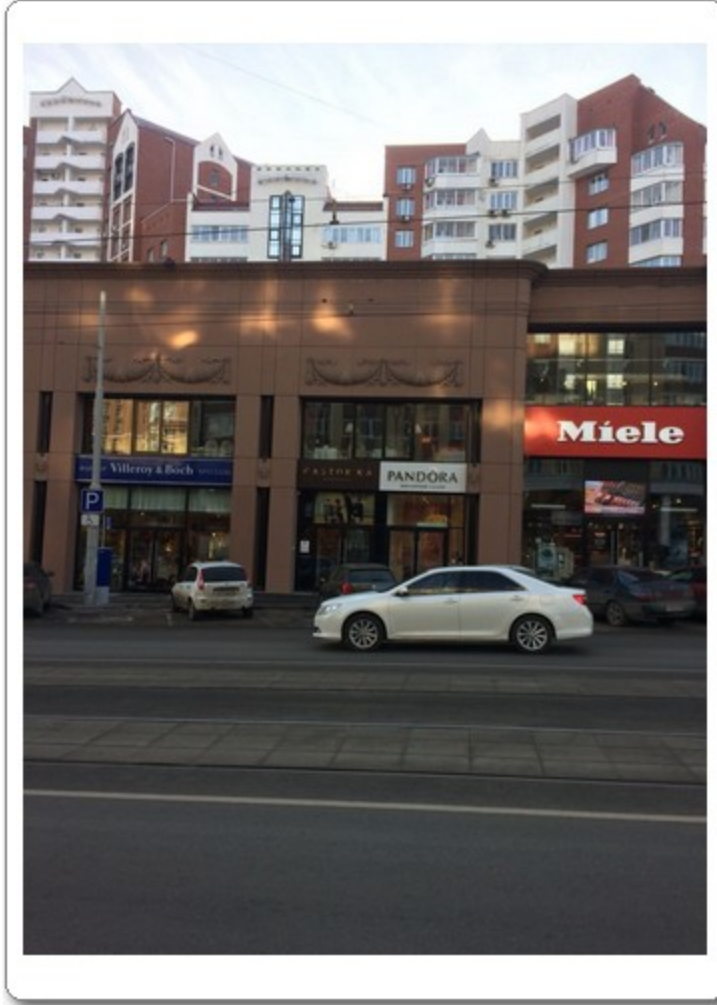
Подборка довоенных домов Екатеринбурга, где давали балы и жили чекисты

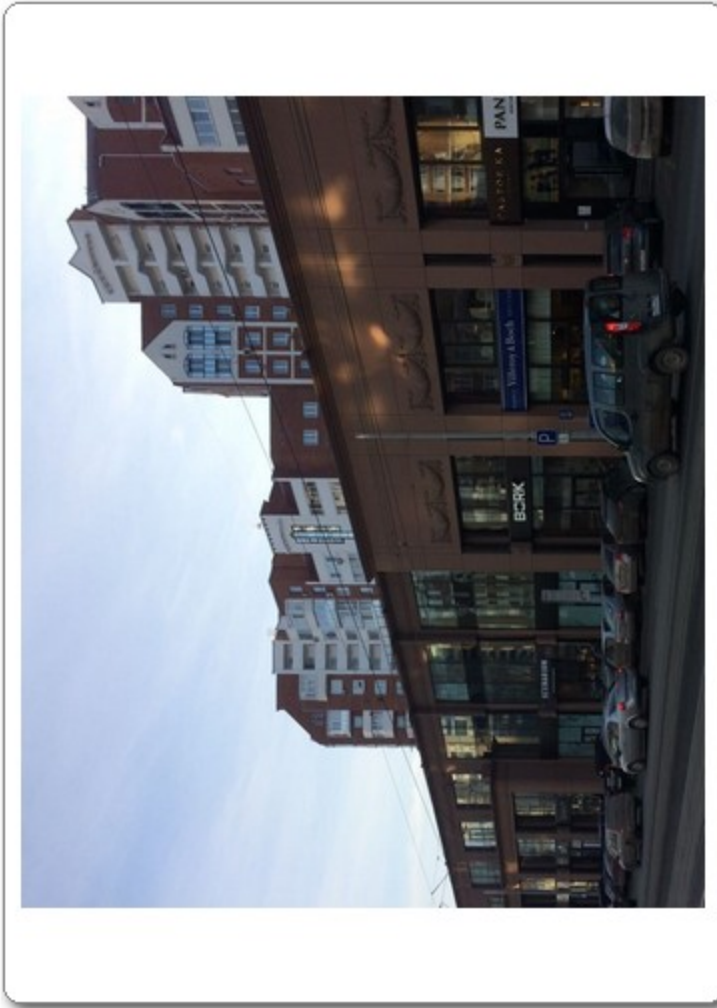
НОВОСТИ НА N1.RU

01.03.19 | [Портал N1.RU занял второе место в федеральном конкурсе «Золотой сайт»](#)

26.02.19 | [В эти выходные, 2 и 3 марта, пройдет выставка новостроек, домов и земли Домофест](#)

ГЕОМЕТРИЯ







Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

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

исх. № ИСХ201902222
от 22.02.2019

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

Уважаемый Рустам Талгатович!

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

земельный участок, находящийся по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25а (кадастровый номер 66:41:0401033:16), в бухгалтерском учёте Фонда по состоянию на 22 февраля 2019 учитывается в сумме 684 513 (шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек.

Главный бухгалтер



Камышева Г.М.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № <u>09.10.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16			

(вкл. объект недвижимости)

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радщева, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Спешников Андрей Евгеньевич

Инженер 2 категории	Кандауров Меджид Ильясович
(полное наименование личности)	(инициалы, фамилия)



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

Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5856	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	
(инд. объекта недвижимости)	
Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сафронова Елена Вадимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 11287/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-8, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Ждан Надежда Яковлевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. общая долевая собственность: 11286/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-9, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.2. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Сафонов Михаил Анатольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. общая долевая собственность: 11287/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-10, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Инженер 2 категории	Кандауров Меджид Ильясович (инициалы, фамилия)
(подпись)	(подпись)



Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2: _____
 Всего листов раздела 2: _____

Всего листов выписки: _____

09.10.2018 № 77/100/339/2018-5856

Кадастровый номер:

66:41:0401033:16

1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Плинер Светлана Михайловна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. общая долевая собственность: 13160/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-11, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.4. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Стройкомплект", ИНН 6663066293
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. общая долевая собственность: 47610/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-12, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.5. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Нагорнова Ксения Алексеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. общая долевая собственность: 269080/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-13, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.6. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН 6671390416
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. общая долевая собственность: 80270/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-14, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.7. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Инженер 2 категории

(полное наименование должности)

Кандауров Меджид Ильясович

(инициалы, фамилия)



Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5856	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН 6671254396
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. общая долевая собственность: 47390/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-15, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.8. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН 6671204010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. общая долевая собственность: 376430/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-16, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.9. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10. общая долевая собственность: 29310/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-17, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.10. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11. Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС", ИНН 3123097887
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.11. общая долевая собственность: 28950/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-18, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.11. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Инженер 2 категории	(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	Кандрауров Меджид Ильясович
			(инициалы, фамилия)



Земельный участок	
Лист № <u>09.10.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16	

- | | |
|--|--|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН 6623081626 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.2. общая долевая собственность: 26140/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-19, 12.12.2017 г. |
| 3. Документы-основания: | 3.1.2. сведения не представляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

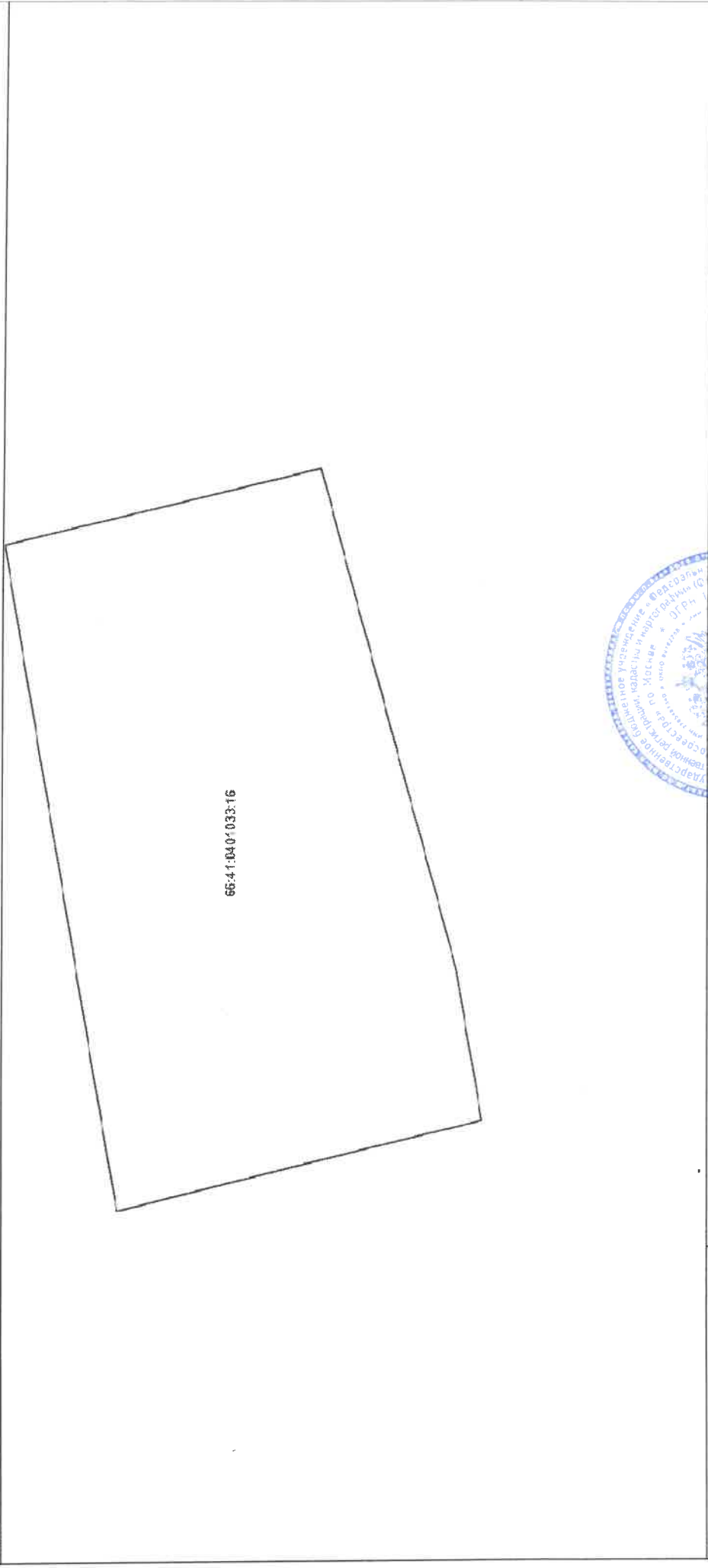
Инженер 2 категории	М.П. (должность)	Кандауров Меджид Ильясович	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------	------------------	----------------------------	----------------	---------------------



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

Земельный участок	
Лист № <u>09.10.2018</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
<u>09.10.2018</u> № <u>77/100/339/2018-5856</u>	<u>66:41:0401033:16</u>
Кадастровый номер:	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

Инженер 2 категории _____
(полное наименование должности)
Кандауров Меджид Ильясович
(инициалы, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5857	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	

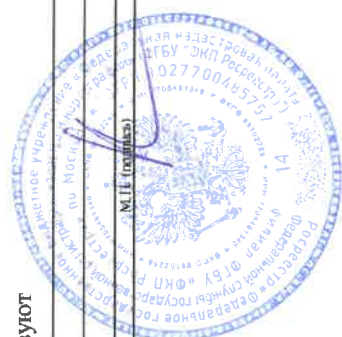
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/648/2012-206
Адрес:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25
Площадь, м²:	293.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	7280809.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет перешагивовки".
Получатель выписки:	Степилов Андрей Евгеньевич

Индикатор 2 категории	Кандауров Меджид Ильясович
-----------------------	----------------------------



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

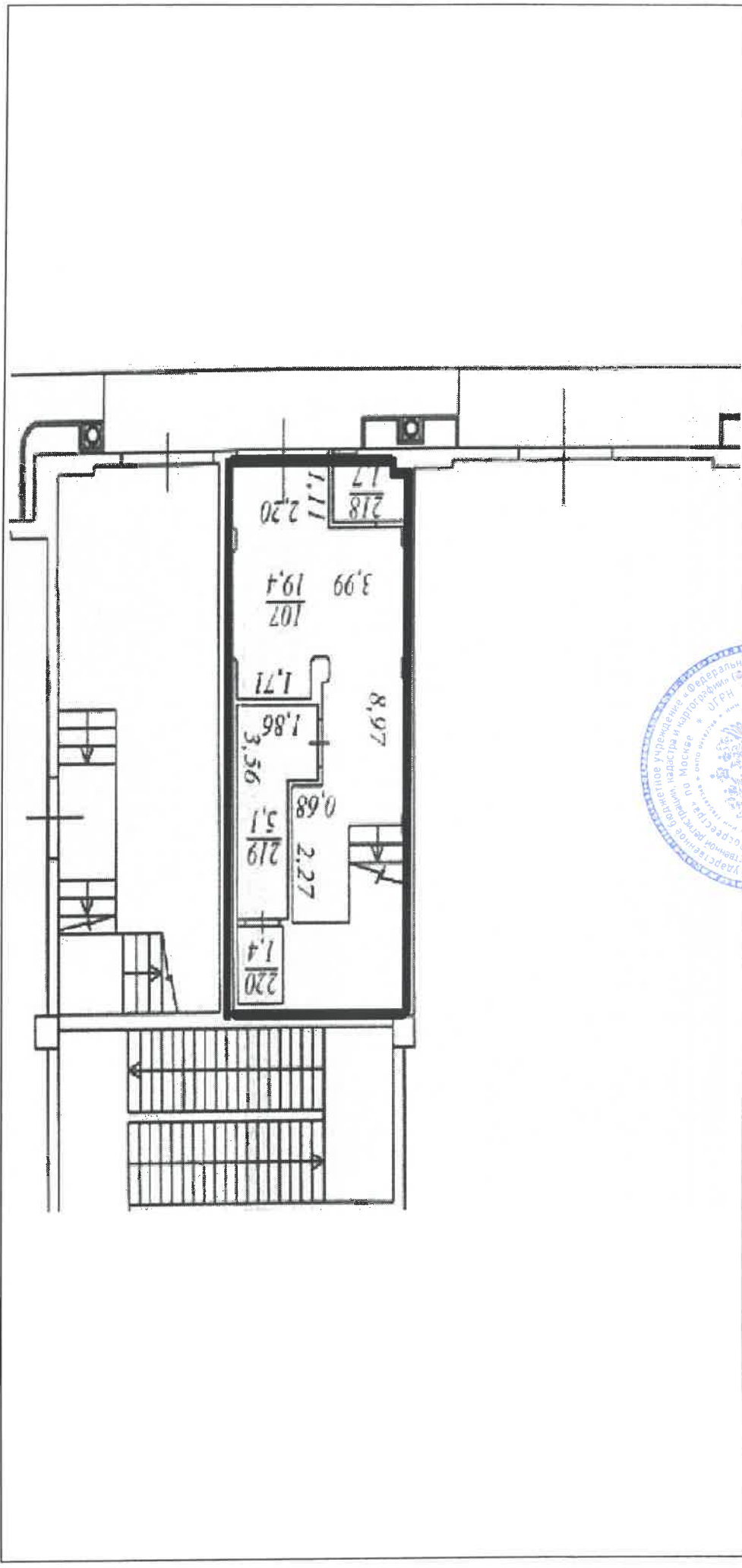
Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>09.10.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77/100/339/2018-5857</u>		<u>66:41:0401033:1313</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность: 1 (целя), 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	19.07.2017		
номер государственной регистрации:	66:41:0401033:1313-66/001/2017-33		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2017 г. по 19.07.2022 г.		
4.4.1.1. объект недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН 6686017662		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32.		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер 2 категории	(полное наименование должности)		Кацауров Медрид Ильясович (подпись, фотография)



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

Помещение	
Лист № <u>09.10.2018</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
<u>№ 77/100/339/2018-5857</u>	Всего разделов: _____
Кадасстровый номер:	<u>66:41:0401033:1313</u>
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов выписки: _____	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

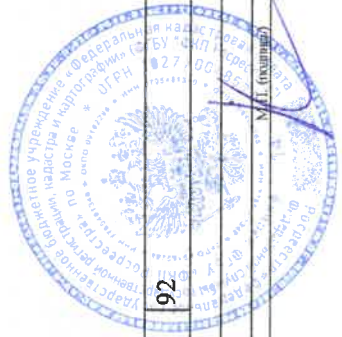


Масштаб 1:	92
------------	----

Инженер 2 категории

Кадасстровый номер: _____

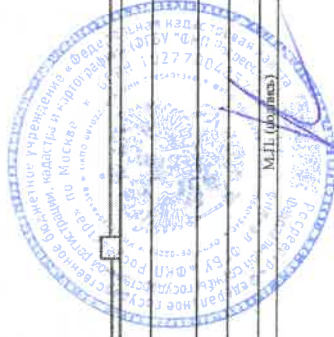
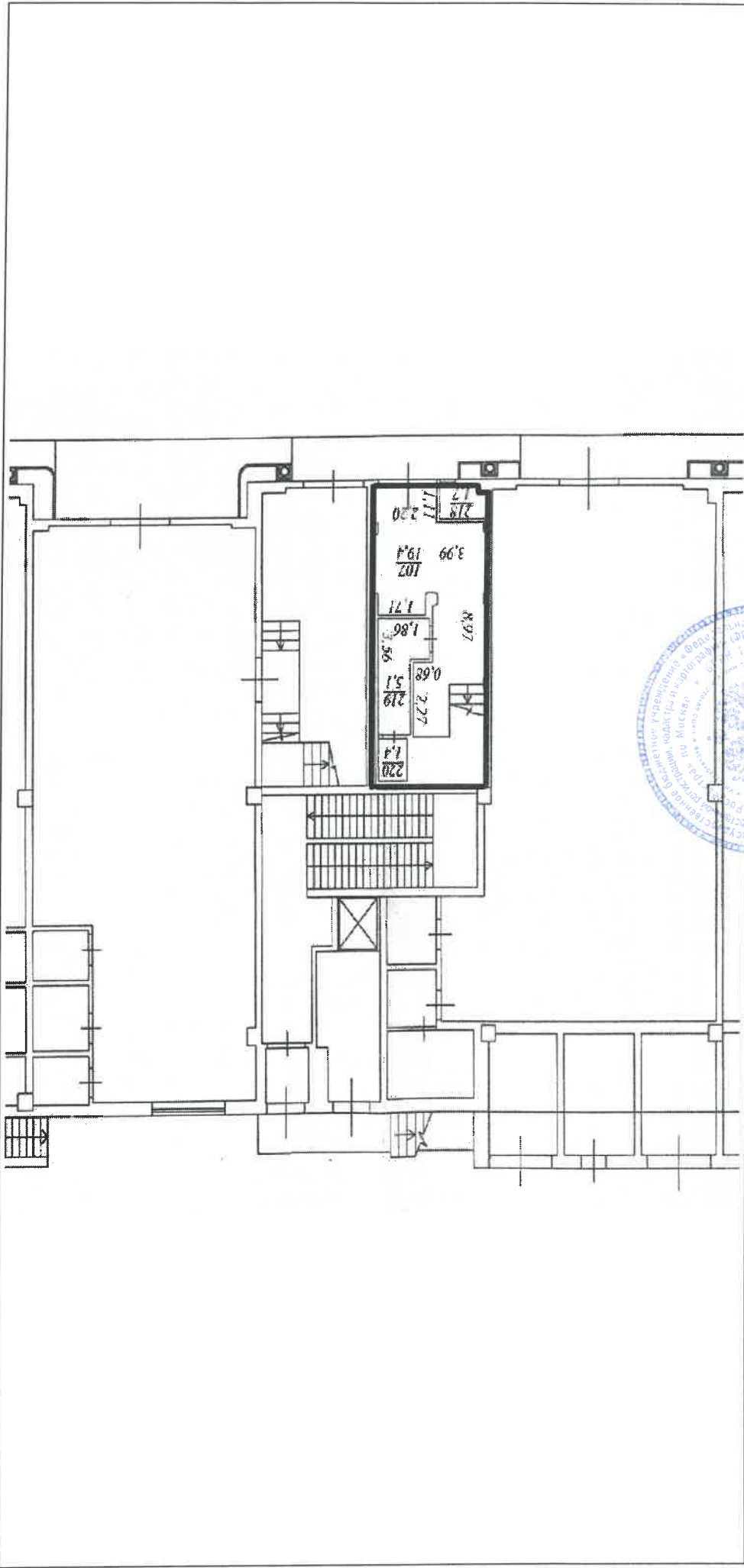
Инженер Меджид Ильясович (подпись, фамилия)



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

Помещение	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5857			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313			

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

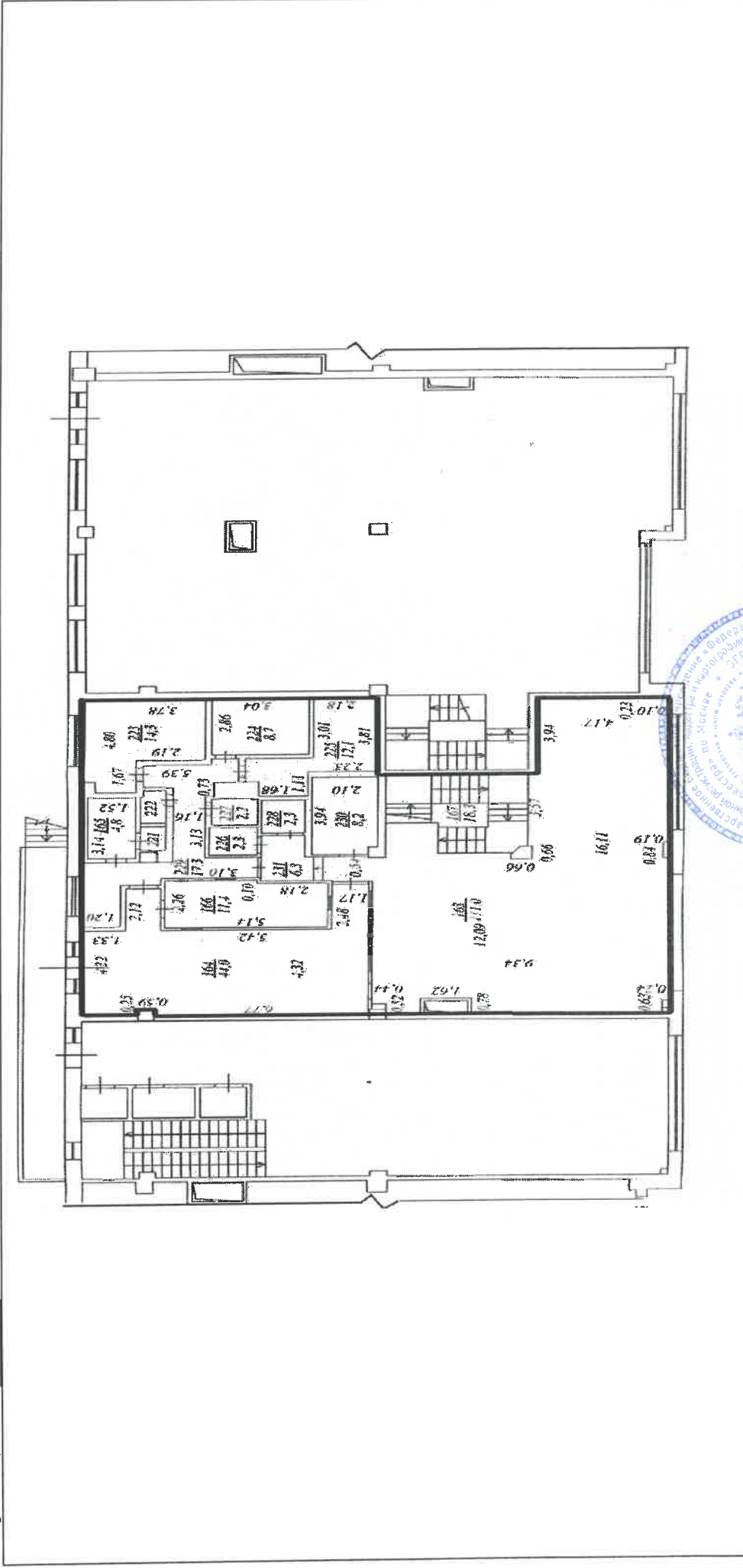


Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер 2 категории	(полное наименование должности)
	Кандауров Меджид Ильясович (подпись, фамилия)

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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5857	
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: Данные отсутствуют

Инженер 2 категории

Кацауров Меджид Ильясович

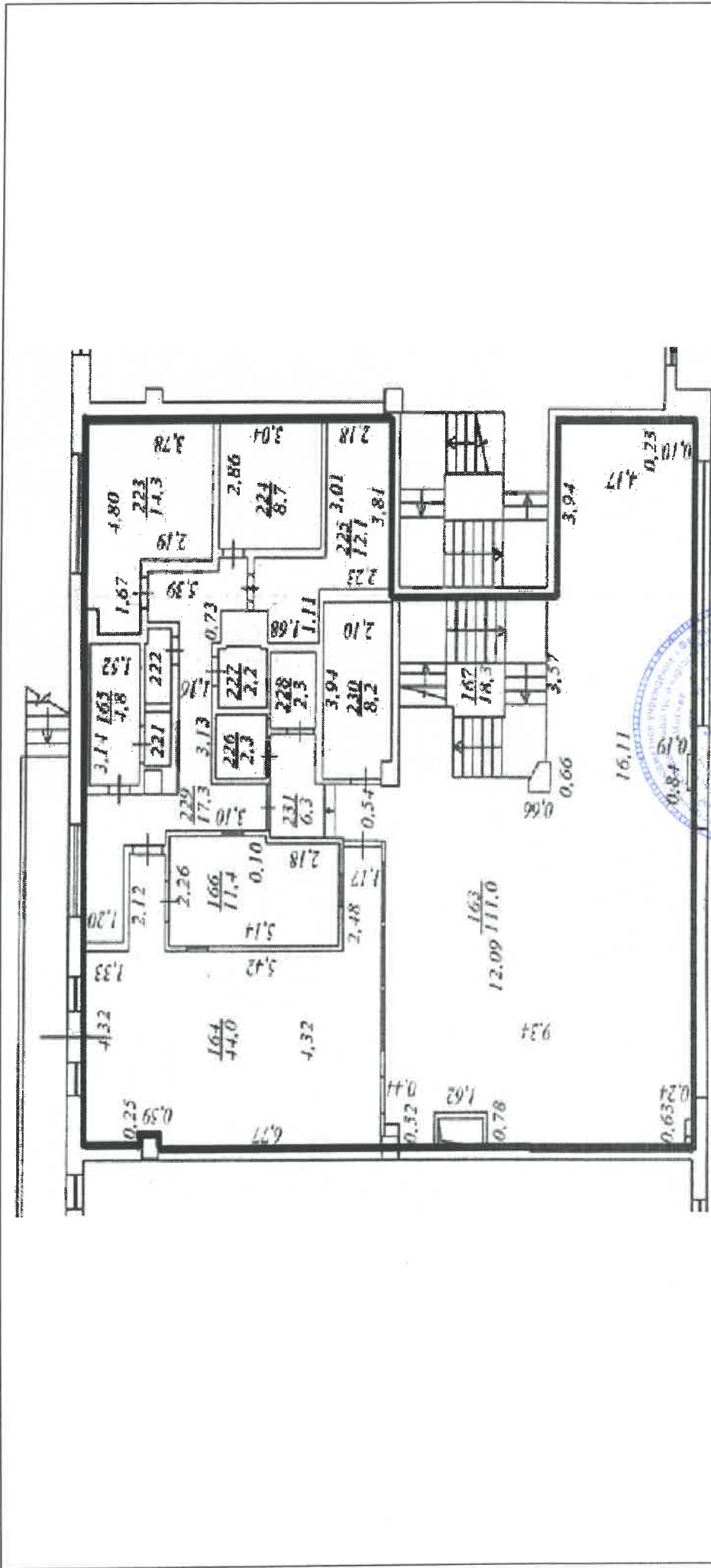
(подпись, фамилия)

(полное наименование должности)

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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____
09.10.2018 № 77/100/339/2018-5857	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: 143

Инженер 2 категории	Каппауров Меджид Ильясович
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





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@srroo.ru; http://www.srroo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мухаметдинова Рустама Талгатовича

(Ф.И.О. заявителя или владельца саморегулируемой организации)

о том, что Мухаметдинов Рустам Талгатович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» апреля 2018 г. за регистрационным номером 010256

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 16 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Зякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006530-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мухаметдинову Рустаму Талгатовичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 20 21 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мухаметдинов Рустам Талгатович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3702 № 660883, выдан 03.02.2003г.

УВД гор. Кургана

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 16 » апреля 2018г., регистрационный № 010256

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

Выдано « 16 » апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова

0025092 *



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-015628/18 от «14» МАРТА 2018 ГОДА

«14» марта 2018 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-741-015628/18 от «14» марта 2018 года (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Мухаметдинов Рустам Талгатович
Паспортные данные: паспорт серия 37 02, номер 660883,
Выдан УВД гор. Кургана 03.02.2003 г.
Г. Курган, ул. Савельева д. 39, кв. 18

СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.
филиал в Курганской области
640000, г. Курган, ул. Красина, д. 53
Тел.: (3522) 45-53-74

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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

С «16» марта 2018 года по «15» марта 2019 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 Страхователем 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 страховым случаям устанавливается в размере 300 000 (триста тысяч) рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-015628/18 от «14» марта 2018 года.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области
Директор

В.М. Быстров
м.п. ИНГОССТРАХ
04550375-600/17 от 20.11.2017 г.

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-741-015043/18 от «30» МАРТА 2018 г.

«30» марта 2018 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-015043/18 от «30» марта 2018 г. (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.
ИНН 4501117367

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 2018 года по «30» марта 2019 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 №433-741-015043/18 от «30» марта 2018 г.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области
Заместитель директора



И.И. Гисин

Доверенность № 8902671-741/17 от 27.12.2017 г.

М.П.

ДОПОЛНЕНИЕ № 1
к Полису № 433-741-015628/18 от 14.03.2018г.

«17» сентября 2018 года

Настоящим подтверждается, что на основании заявления Страхователя от «17» сентября 2018 года с «17» сентября 2018 г. в Полис № 433-741-015628/18 вносятся следующие изменения:

1. Раздел 4. «Страховая сумма» Договора страхования изложить в следующей редакции:

«4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов)** рублей.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч)** рублей.

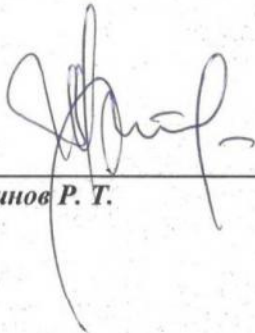
4. Дополнительная страховая премия по данному Дополнению составляет **1 134,25 (Одна тысяча сто тридцать четыре и 25/100) рублей** и подлежит оплате единовременным платежом не позднее «28» сентября 2018 года, согласно выставленному счету на оплату. В случае неуплаты премии в установленные сроки Дополнение считается не вступившим в силу.

Остальные условия Полиса №433-741-015628/18 остаются без изменений.

Настоящее Дополнение является неотъемлемой частью Полиса №433-741-015628/18, вступает в силу «17» сентября 2018 года и действует до окончания периода страхования по полису.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мухаметдинов Рустам Талгатович



Мухаметдинов Р. Т.

М.П.

СТРАХОВЩИК:

СПАО "ИНГОССТРАХ"
Филиал в Курганской области

Начальник ОКС



Мерцалова Е.Ю.

М.П.