



**ОТЧЕТ
№ 01.01.20-10
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 "Урало-Сибирский центр
независимой экспертизы"**

Курган 2020 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 14.02.2020 г.

Рег. № 01.01.20-10

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.20-10 от 30.01.2020 г. и заданием на оценку и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

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

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 14.02.2020 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 торгового общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	622 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, 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	18
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	18
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	25
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ	27
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	42
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	43
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	44
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	54
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	62
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	64
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	65

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 №01.01.20-10 от 30.01.2020 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 торгового-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 торгового-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	не применялся	622 000	не применялся	622 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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 №01.01.20-10 от 30.01.2020 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, этаж 5 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 в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид определяемой стоимости Объекта	справедливая
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	14.02.2020 г.
Период проведения оценки	30.01.2020 г. – 14.02.2020 г.
Дата составления отчета:	14.02.2020 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, этаж 5 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 застрахована в СПАО "Ингосстрах", договор обязательного страхования ответственности №433-741-019931/19 от 29.03.2019 г. на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 31.03.2019г. по 30.03.2020г.

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках, производивших оценку

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

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

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

Сведения о контролирующем органе Оценщика

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

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков.

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

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

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

www.srogo.ru

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

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

Телефон/факс: 8 (3522) 60-13-78

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. В соответствии с подпунктом 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.

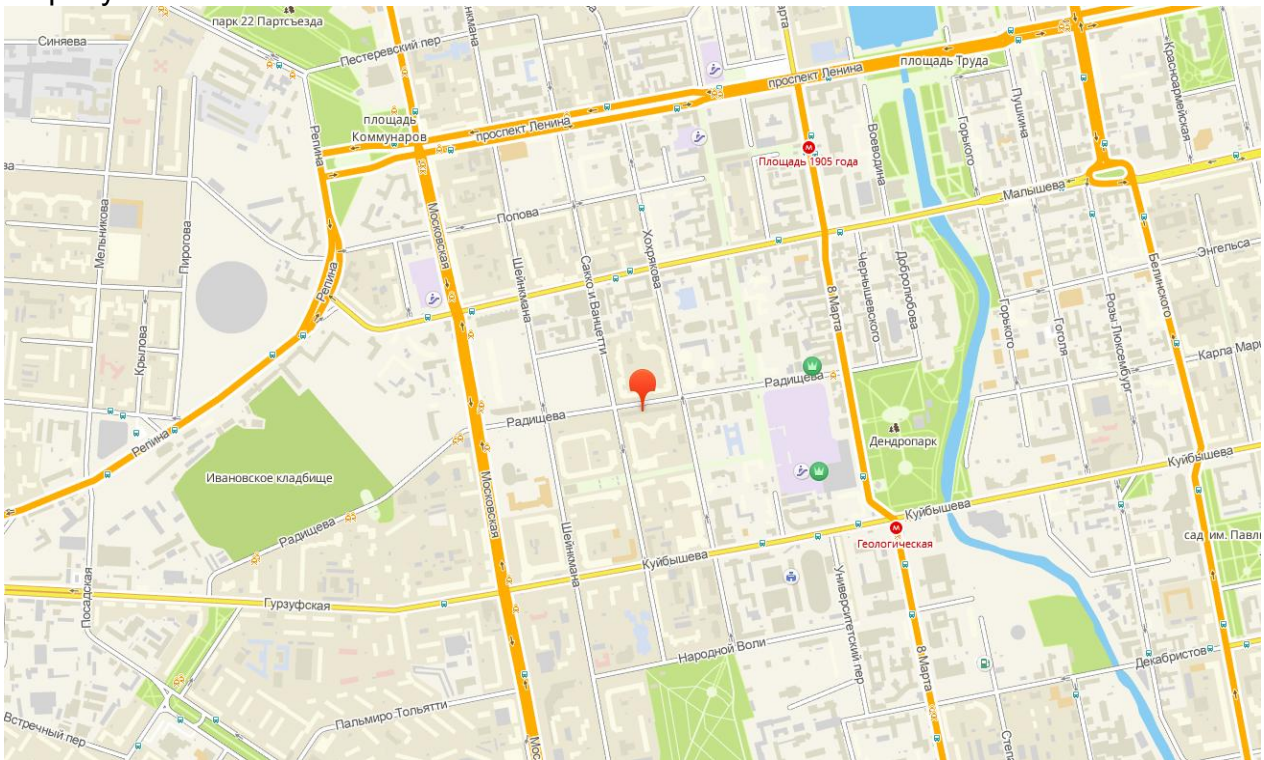
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.



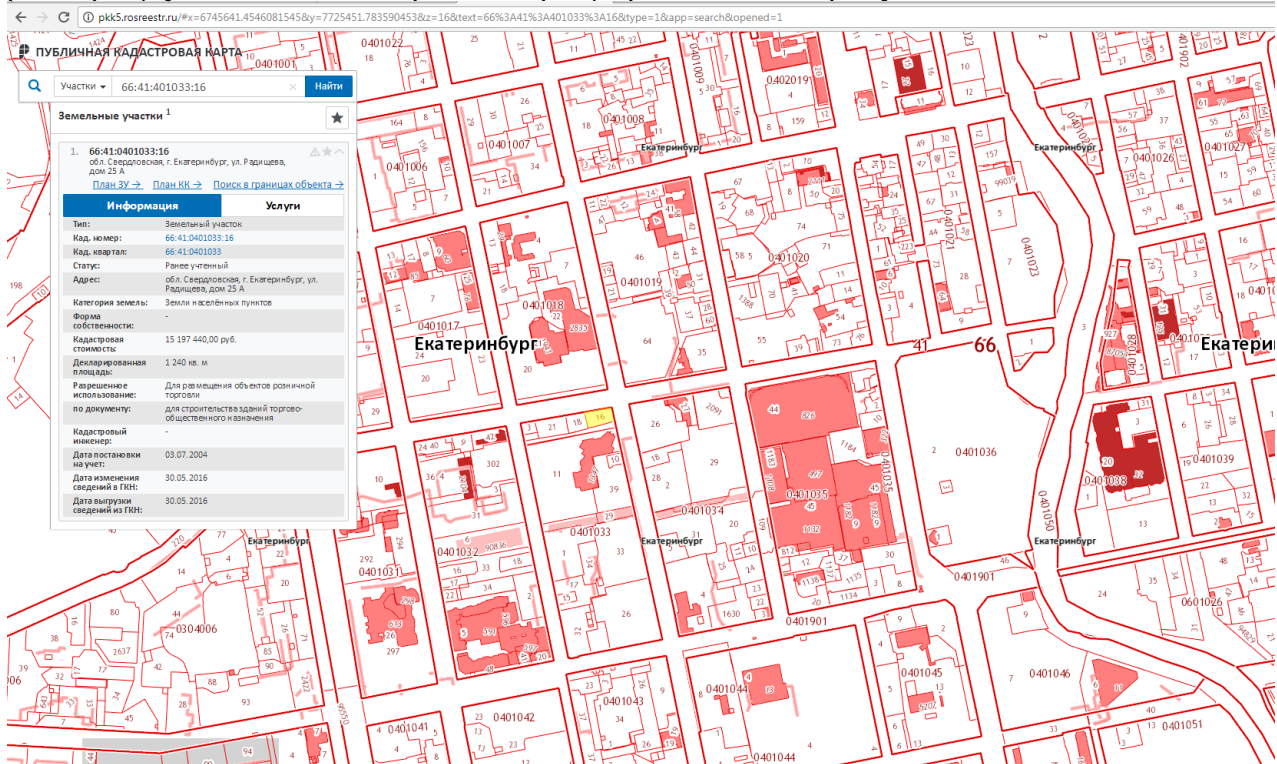
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Расположение оцениваемого объекта на карте города Екатеринбург приведено на 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.	610 000
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования ⁵	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Права на земельный участок, ограничения и обременения права на момент оценки	Общая долевая собственность. Сведения об ограничениях и обременениях права: не зарегистрированы. Ограничения и обременения права при расчете стоимости не учитывались Субъект права собственности в части 29310/952200 доли: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
Фактическое использование земельного участка	Застроено зданием торгово-общественного назначения (на земельном участке расположена часть здания)
Наличие благоустройств	Все коммуникации, асфальтовое покрытие
Источник и получения информации о земельном участке и улучшениях	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.10.2019г. №77/100/408/2019-4411. 3. Сведения справочной системы Росреестра ⁶ 4. Справка о балансовой стоимости от № исх202001319 от 31.01.2020г.

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



⁵ В соответствии с выпиской из ЕГРН от 24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412

⁶ <https://rosreestr.ru>



Фотографии





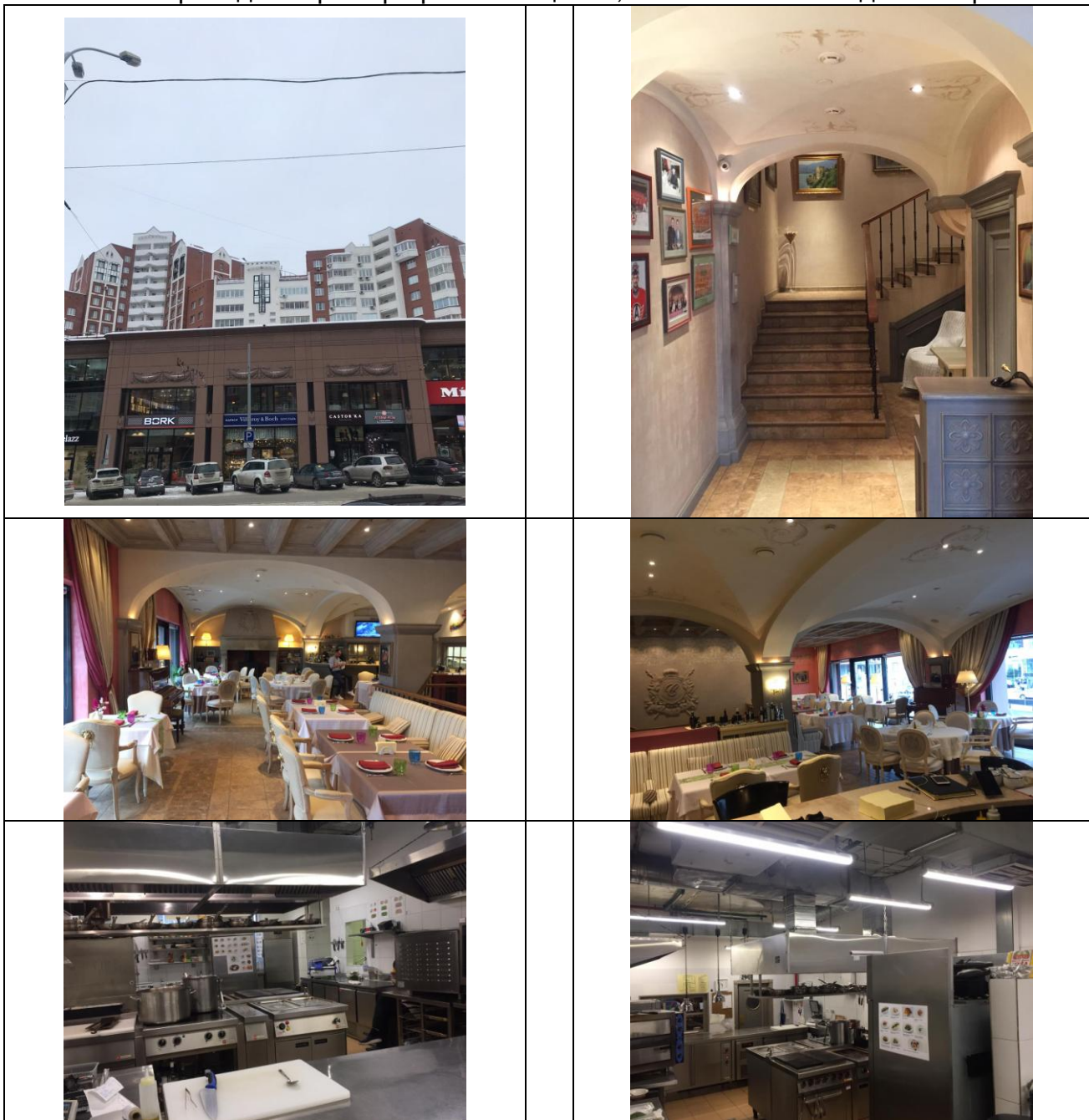


Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) является собственником объекта недвижимости (встроенные помещения), расположенного в здании, возведенном на земельном участке, подлежащем оценке:

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: 66:41:0401033:1313⁷

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

Ниже приведены фотографии помещений, выполненные в ходе осмотра:



⁷ Характеристики установлены на основании Выписки из ЕГРН №77/100/408/2019-4411 от 24.10.2019г.

Общие сведения о здании, которое расположено на земельном участке⁸:

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

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

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного 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.

⁸https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVHBUtswEP0WDrlGq9gEk5samEDTQgmhxL54ZLHYZmzJI6-a8vdlstU0MwUOaHzZt-te7tmGduxTMfdSmpNlo2vk6zeb66ic_5Mubr1Q0_AXEp1jziK4DtMbt_I3DNWfYZvScEPbzxBHh99q7FcvYBIUT8yOQry8rGFMM9hC6ipGSZxUe0aKfOergi6vrFBCaw3--npTFIgl1NI2gn8T1KZntjuXyZL_SVOcuAXgot4tr4-256C2ETw89vVbAbA2W0lqowma5oGLUsnclvSqkqo8LdCtz_UOT13yNKIOMuv7r5_Od-EVuhq5qHWpfcJY-RDrp03nc8XMV_EwCGKFty_0LVYhoHpXyPI4JGSdXiAXfGEigZOZVyPI52kpbwzft3wj08H1CLSH-uOVcw3-NsDcRLHyWBD1GCLemSZ4mklGARUyrWfIVph7rONjOawQhEu8eox7u4LOGxSlxW9ajzsFDk7hpWdDzt6du3dDuof7X1CCURt8ta3F0dHL_6TIxQ!//p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=66:41:401033:1111&dbName=firLite®ion_key=166

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Ежемесячные тенденции развития Российской Федерации ⁹

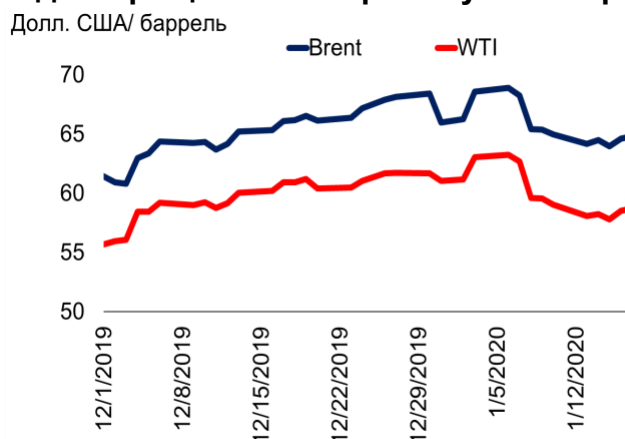
Глобальный контекст

По данным обследований, показатели промышленной активности, снижавшиеся на протяжении большей части 2019 года, к концу года повысились. В третьем квартале 2019 года темпы роста мировой экономики не изменились, а последние данные предварительно указывают на стабилизацию экономической активности на низком уровне. Поступающие данные о мировой торговле оставались неоднозначными, при этом данные за ноябрь указывали на дальнейшее ухудшение ситуации с контейнерными перевозками, производством основных фондов и промежуточной продукции в экономиках «Группы двадцати» наряду с продолжающимся улучшением ситуации с заказами на экспорт продукции обрабатывающих отраслей и сферы услуг. На своих декабрьских заседаниях Федеральная резервная система США и Европейский центральный банк оставили процентные ставки без изменений. Однако некоторые страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) продолжали осуществлять меры экономического стимулирования. В частности, в начале января Народный банк Китая сократил норматив обязательных резервов банков. Несмотря на дополнительные меры экономического стимулирования, темпы роста ВВП Китая оставались в третьем квартале 2019 года на минимальном за три последних десятилетия уровне – 6% относительно аналогичного периода предыдущего года. Индекс настроений инвесторов и стоимость акций на мировых рынках продолжают повышаться на фоне ослабления напряженности в вопросах торговли благодаря соглашению о первой фазе торговой сделки между США и Китаем, подписанному 15 января, а также сохранению глобального курса на смягчение денежно-кредитной политики. Достигнув трехлетнего минимума в сентябре, уровень глобальной инфляции стал постепенно увеличиваться, что отчасти отражало заметное повышение цен на продовольствие в Китае и Индии.

Цены на нефть отличались волатильностью на фоне геополитических событий. В течение декабря цены на нефть неуклонно росли на фоне повышения оптимизма по поводу торговой сделки между США и Китаем и более значительной, чем ожидалось, динамики спроса в ряде стран, не входящих в ОЭСР. Цена нефти Brent выросла на 5% (к предыдущему месяцу), достигнув 66 долларов США за баррель, а цена нефти WTI увеличилась до 60 долларов США за баррель. В начале января в результате усиления напряженности между США и Ираном цены на нефть подскочили до 72 долларов США за баррель (рекордно высокий уровень за период с мая 2019 года) (Рисунок 1). Однако опасения по поводу дальнейшей эскалации конфликта быстро развеялись, и цены снова опустились примерно до 65 долларов США за баррель, что ниже среднего декабрьского уровня. Что касается спроса, прогнозы МЭА относительно прироста мировой добычи нефти в 2019 и 2020 годах не изменились: 1 млн баррелей в сутки и 1,2 млн баррелей в сутки, соответственно. Однако объем поставок может сократиться вследствие дальнейшего снижения объемов добычи странами ОПЕК и партнерами, начиная с января, и практически нулевого экспорта иранской нефти, который до введения санкций составлял около 1,5 млн баррелей в сутки.

⁹ <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

Рисунок 1. В течение декабря цены на нефть неуклонно росли



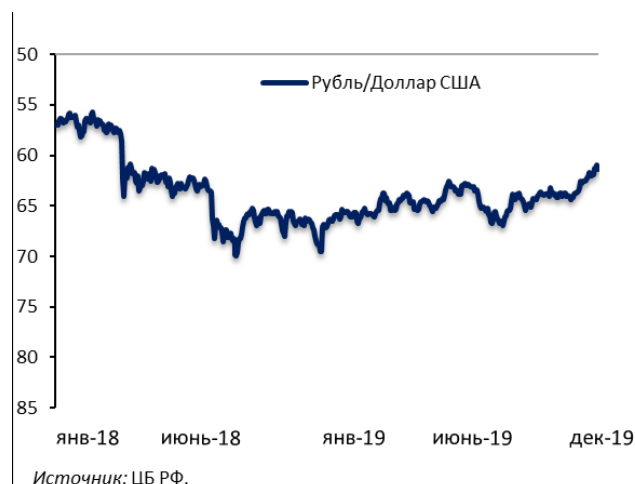
Источник: Bloomberg.

Примечание: Последнее наблюдение от 17 января 2020.

Последние тенденции экономического развития

В декабре продолжилось укрепление рубля, курс которого по отношению к доллару США **повысился на 1,9%** (Рисунок 2). Валюты других стран с формирующимся рынком тоже демонстрировали положительную динамику: в декабре Международный индекс валют развивающихся стран, MSCI, повысился на 2,1% после падения на 0,5% за предыдущий месяц. В целом, в четвертом квартале курс рубля повысился по отношению к доллару США на 1,3%. Укреплению рубля способствовали дальнейшие покупки госдолга нерезидентами. На фоне увеличения аппетита к активам стран EMDE, относительно сильных основных макроэкономических показателей России и снижения риска санкций в восприятии инвесторов в четвертом квартале 2019 года чистый объем продаж ОФЗ нерезидентам увеличился на 3,6 млрд долларов США по сравнению с 1,3 млрд долларов США в третьем квартале 2019 года. К концу ноября 2019 года доля нерезидентов среди держателей облигаций федерального займа увеличилась примерно до 32% по сравнению с 24,4% в начале 2019 года.

Рисунок 2. В декабре продолжилось укрепление рубля по отношению к доллару США



Источник: ЦБ РФ.

В 2019 году профицит счет текущих операций России сократился до 70,6 млрд долларов США по сравнению с 113,5 млрд долларов США в 2018 году, что преимущественно связано с сокращением положительного сальдо торгового баланса. Вследствие снижения цен на энергоресурсы, участия России в соглашении ОПЕК+ и сокращения международного товарооборота профицит торгового баланса сократился с 194,4 млрд долларов США в 2018 году до 163,1 млрд долларов США (оценочно) в 2019 году. Чистый отток капитала из частного сектора сократился до 26,8 млрд долларов США в 2019 году по сравнению с 67,5 млрд долларов США в 2018, что обусловлено, главным образом, притоком ПИИ в небанковский сек-

тор. Как показывают имеющиеся статистические данные, в течение трех первых кварталов 2019 года около половины притока ПИИ составляла реинвестированная прибыль. В первом полугодии 2019 года около 60% поступлений ПИИ приходилось на Кипр и Нидерланды. Международные резервы увеличились на 66,5 млрд долларов США по сравнению с 38,2 млрд долларов США в предыдущем году – в основном благодаря покупкам валюты в рамках бюджетного правила. В 2019 году реальный эффективный курс рубля повысился на 2,5% по сравнению с 2018 годом.

В третьем квартале 2019 года главным фактором роста был внутренний спрос (в основном потребление домашних хозяйств и изменение запасов материальных оборотных средств). Росстат опубликовал статистику использования ВВП в третьем квартале. В результате роста реальных располагаемых доходов, смягчения денежно-кредитной политики и дальнейшего увеличения объемов кредитования потребление домохозяйств продемонстрировало уверенный рост в размере 3,1% (в годовом исчислении) по сравнению с 2,8% (в годовом исчислении) во втором квартале 2019 года. Прирост валового накопления основного капитала оставался незначительным (+0,7% в годовом исчислении). Как показывает ежемесячная статистика Росстата, рост инвестиций тормозил отрицательный вклад со стороны капиталовложений в добывающие отрасли, транспорт и складское хозяйство. Вклад чистого экспорта в рост ВВП был отрицательным: отсутствие роста экспорта (-1,1% в годовом исчислении) было связано с замедлением роста мировой экономики и участием России в соглашении ОПЕК+. На фоне укрепления рубля, уверенного роста потребления и увеличения запасов материальных оборотных средств рост импорт ускорился до 4% (в годовом исчислении) по сравнению с 0,1% (в годовом исчислении) в предыдущем квартале. Вклад изменения запасов материальных оборотных средств вырос до 0,9% ВВП (в предыдущем квартале он составил 0,5% ВВП).

В ноябре 2019 года рост промышленного производства в годовом выражении замедлился до 0,3% (к аналогичному периоду предыдущего года) по сравнению с 2,6% (к аналогичному периоду предыдущего года) в октябре (Рисунок 3). В ноябре отмечалось снижение темпов роста промышленного производства (-0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонности), что отражало сокращение объемов добычи нефти и более низкие темпы роста в обрабатывающих отраслях (0,1% в годовом исчислении по сравнению с 3,7% в годовом исчислении в октябре). Если в производстве кожи и лекарственных средств наблюдался значительный рост, то производство кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, изделий из дерева и пищевых продуктов способствовали замедлению роста в обрабатывающей промышленности. Между тем, рост в добывающих отраслях ускорился до 1,4% (в годовом исчислении) по сравнению с 0,9% (в годовом исчислении) в октябре. В нефтедобыче отмечался спад в годовом выражении, что связано с участием России в соглашении ОПЕК+. В начале декабря страны ОПЕК объявили о том, что до марта 2020 года они увеличивают ныне действующее сокращение объемов добычи в размере 1,2 млн баррелей в сутки еще на 0,5 млн баррелей в сутки. Россия согласилась сократить текущий объем добычи, составляющий 11,75 млн баррелей в сутки, на 0,07 млн баррелей в сутки (второе по величине согласованное сокращение после Саудовской Аравии, которая сокращает добычу на 0,167 млн баррелей в сутки). Несмотря на прогнозируемое увеличение сокращений до марта 2020 года, ожидается, что объем добычи нефти будет оставаться стабильным благодаря исключению из подсчетов газового конденсата. В сельском хозяйстве отмечался уверенный рост в размере 5,8% (в годовом исчислении), а в строительстве в ноябре рост замедлился до 0,2% (в годовом исчислении) по сравнению с 1% (в годовом исчислении) в октябре.

Рисунок 3. В ноябре 2019 года рост промышленного производства замедлился

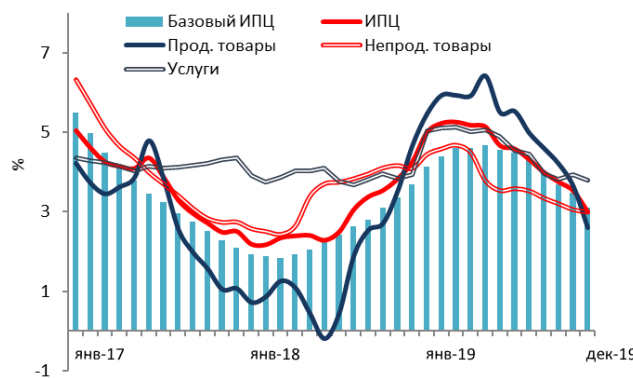


Источник: Росстат, Haver Analytics, Всемирный Банк.

В конце года потребительская инфляция демонстрировала тенденцию к снижению, оставаясь ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом выражении (Рисунок 4). Потребительская инфляция (ИПЦ) за 12 месяцев снизилась в декабре до 3% по сравнению с 3,5% в ноябре. Наибольший вклад в снижение общего уровня инфляции (ИПЦ) внесло замедление продовольственной инфляции за 12 месяцев (2,6% в годовом исчислении по сравнению с 3,7% в ноябре) наряду с замедлением роста цен на непродовольственные товары. Базовый ИПЦ снизился в декабре до 3,1% (в ноябре он составил 3,5%). Динамика инфляционных ожиданий была неровной: в декабре инфляционные ожидания населения повысились до 9%, в ноябре они составили 8,3%, а в течение четырех предыдущих месяцев снижались.

13 декабря 2019 года Банк России принял решение о снижении ключевой ставки на 25 базисных пунктов до 6,25% годовых. Это решение опиралось на дальнейшее замедление роста потребительских цен, которое оказалось больше ожидаемого. Инфляционные ожидания населения также продолжали снижаться. Банк России объявил о возможности дальнейшего снижения ключевой ставки в первой половине 2020 года. Дальнейшее снижение ключевой ставки произошло 10.02.2020г. до 6,00%.

Рисунок 4. В конце года потребительская инфляция демонстрировала тенденцию к снижению, оставаясь ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом выражении



Источник: Haver Analytics.

В ноябре динамика рынка труда была нейтральной. Безработица оставалась на уровне предыдущего месяца – 4,6%. Однако с учетом сезонности она снизилась на 0,2 процентных пункта (п.п.) до 4,5% (Рисунок 5). В настоящее время информация о реальной заработной плате публикуется с запаздыванием в один месяц. В октябре этот индикатор повысился на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

Рисунок 5. В ноябре уровень безработицы (с учетом сезонности) снизился (%)

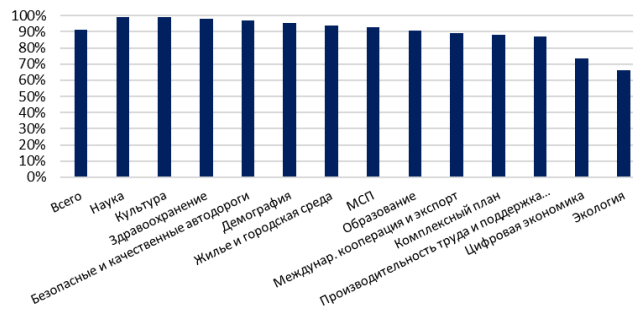


За одиннадцать месяцев 2019 года профицит федерального бюджета сократился до 3,1% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с 3,7% ВВП за аналогичный период предыдущего года. Это произошло на фоне сокращения нефтегазовых доходов и увеличения непроцентных расходов. Ненефтегазовые доходы выросли в январе-ноябре 2019 года до 11% ВВП по сравнению с 10,1% ВВП за аналогичный период предыдущего года. Это было связано преимущественно с повышением ставки НДС на 2 п.п., ростом неналоговых поступлений и ослаблением рубля по отношению к доллару США в годовом выражении. Нефтегазовые доходы сократились до 7,4% ВВП по сравнению с 8,9% ВВП за аналогичный период предыдущего года, поскольку ослабление рубля не смогло компенсировать снижение цен на энергоносители. Первичные расходы увеличились на 0,2% ВВП. Расходы на охрану окружающей среды, ЖКХ и здравоохранение выросли на 0,1% ВВП, а расходы на социальную политику и национальную безопасность сократились на 0,1% ВВП. Благодаря росту ненефтегазовых доходов сократился первичный ненефтегазовый дефицит федерального бюджета, который составил 3,6% ВВП по сравнению с 4,4% ВВП за аналогичный период предыдущего года.

За 10 месяцев 2019 года профицит бюджета расширенного правительства немного сократился на фоне увеличения расходов (5,0% ВВП против 5,3% ВВП). В январе-октябре 2019 года расходы расширенного правительства достигли 31,3% ВВП по сравнению с 30,9% ВВП за аналогичный период предыдущего года. Первичные расходы увеличились, главным образом, на региональном и федеральном уровнях – в основном за счет расходов на реализацию национальных проектов. Несмотря на сокращение нефтегазовых поступлений, доходы расширенного правительства увеличились за первые десять месяцев 2019 года на 0,1% ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Росту доходов на федеральном уровне способствовали повышение ставки НДС, ослабление рубля и увеличение ненефтегазовых доходов. Главной причиной роста доходов на региональном уровне было увеличение поступлений от налога на прибыль организаций.

По предварительным данным Министерства финансов РФ, в 2019 году средний уровень освоения средств на национальные проекты составил около 91% от запланированного объема (остались неизрасходованными около 150 млрд рублей или 2,4 млрд долларов США) (Рисунок 6). Самый высокий уровень исполнения расходов – около 99% от запланированного объема – отмечался по нацпроекту «Наука», а самый низкий уровень – 66% от запланированного объема – по нацпроекту «Экология».

Рисунок 6. В 2019 году средний уровень освоения средств на национальные проекты составил около 91% от запланированного объема



Источник: Министерство Финансов.

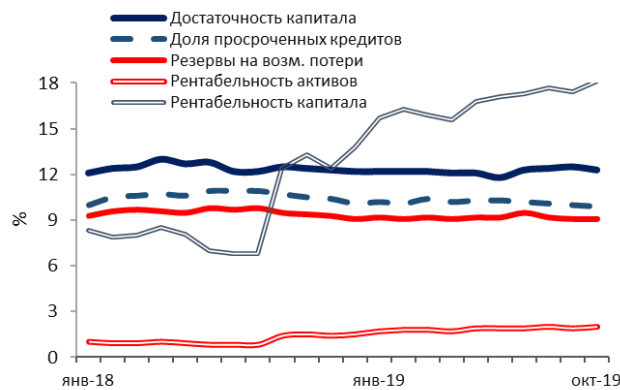
15 января 2020 года Президент Владимир Путин выступил с ежегодным посланием Федеральному Собранию, в котором представил предложения по решению социально-экономических и политических проблем страны. Среди озвученных Президентом ключевых социальных вопросов были меры, направленные на улучшение демографической ситуации и сокращение бедности. Президент Путин поставил задачу довести коэффициент рождаемости (число рождений на одну женщину) до 1,7 к 2024 году (в прошлом году он составил 1,5). Программа материнского капитала должна быть продлена, как минимум, до 2026 года, а выплачиваемая сумма подлежит индексации. Кроме того, Президент внес предложение о введении дополнительных выплат на детей в возрасте до трех лет и от трех до семи лет для семей с доходом ниже прожиточного минимума. Президент Путин предложил ввести дополнительные выплаты учителям и увеличить количество бюджетных мест в вузах на всей территории страны. По информации Министерства финансов РФ, в 2020-2024 годах дополнительные социальные расходы могут составить до 4 трлн рублей. Президент подчеркнул, что в 2021 году темпы роста ВВП России должны быть выше среднемировых, которые, согласно текущим прогнозам, составляют 2,6%. Ежегодный прирост инвестиций должен составлять не менее 5%, а долю инвестиций в ВВП страны нужно увеличить с текущего 21% до 25% в 2024 году. Президент также предложил внести ряд изменений в Конституцию, которые обеспечат перераспределение полномочий между исполнительными, судебными и законодательными ветвями власти. После того, как премьер-министр Медведев подал в отставку, 21 января было назначено новое правительство.

Замедление роста кредитования отмечалось и в розничном, и в корпоративном сегментах, однако розничный сегмент остается основным фактором роста. В ноябре объем кредитования домохозяйств вырос на 18,7% (в годовом исчислении) по сравнению с 19,8% за предыдущий месяц и 23,2% в начале 2019 года. Снижение темпов роста розничного кредитования можно объяснить регуляторными мерами, введенными Банком России для ограничения долговой нагрузки за кредитованных граждан. Объем кредитования корпоративного сектора с учетом валютной переоценки вырос на 4% (в годовом исчислении) по сравнению с 5,1% в начале года. Доля валютных корпоративных кредитов также сократилась с 28,8% в начале 2019 года до 24,6% по состоянию на 1 декабря.

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности оставались стабильными (Рисунок 7). По состоянию на 1 ноября 2019 года показатель достаточности капитала составил 12,3% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%). Доля проблемных кредитов остается высокой – около 10% – однако они в достаточной степени обеспечены резервами. За первые одиннадцать месяцев 2019 года прибыль банковского сектора составила 1,9 трлн. рублей (28,8 млрд. долларов США) по сравнению с 1,3 трлн. рублей (20,6 млрд. долларов США) за аналогичный период 2018 года. Рентабельность активов и рентабельность капитала достигли 2,0% и

18,1%, соответственно, (в начале года они составляли, соответственно, 1,5% и 13,8%).

Рисунок 7. В октябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности оставались стабильными



Источник: ЦБ РФ.

Банк России продолжает выводить с рынка несостоятельные банки. В ноябре были ликвидированы еще 10 банков, и по состоянию на 1 декабря 2019 года в России было 444 банка (в начале года – 484 банка).

Показатели производства	2018	2019											
		Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
ВВП, %, в годовом выражении	2.3	-	-	0.5	-	-	0.9	-	-	1.7	-	-	-
Базовые отрасли экономики, % к соотв. периоду пред. года	2.9	0.3	2.3	0.2	3.1	0.0	2.1	2.5	2.4	3.1	3.1	3.1	-
Промышленное произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.9	1.1	4.1	1.2	4.6	0.9	3.3	2.8	2.9	3.0	2.6	0.3	-
Обрабатывающ. произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.6	-1.0	4.6	0.3	4.7	-1.0	3.4	2.8	2.7	3.2	3.7	0.1	-
Торговля, % к соотв. периоду пред. года	2.6	2.0	2.1	1.7	1.8	1.5	1.6	1.2	0.8	0.7	1.7	2.3	-
Добыча полезных ископ., % к соотв. периоду пред. года	4.1	4.8	5.1	4.3	4.2	2.8	2.8	3.0	3.1	2.5	0.9	1.4	-
Строительство, % к соотв. периоду пред. года	5.3	0.1	0.3	0.2	0.0	0.2	0.1	0.2	0.3	0.8	1.0	0.2	-
Бюджетно-финансовые показатели													
Сальдо федерального бюджета, % ВВП	2.6	4.8	2.0	2.2	2.1	2.7	3.1	3.4	3.7	3.8	-	-	-
Инфляция (ИПЦ), % к соотв. периоду пред. года	2.9	5.0	5.2	5.3	5.2	5.1	4.7	4.6	4.3	4	3.75	3.53	3.0
Инфляционные ожидания, % к соотв. периоду пред. года	10.2	10.4	10.1	9.1	9.4	9.3	9.4	9.4	9.1	8.9	8.6	8.3	9
Показатели платежного баланса													
Торговый баланс, млрд. долл. США (данные за месяц)	194.5	14.4	16.5	16.0	14.6	12.3	12.7	11.2	11.2	-	-	-	-
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. США	113.8	10.3	22.7	33.7	45.5	48.7	45.8	51.4	-	57.2	-	-	-
Объем экспорта, млрд. долл. США	443.4	30.8	34.7	37.0	36.7	32.2	32.8	33	33.8	35	36.1	-	-
Объем импорта, млрд. долл. США	249.0	16.4	18.2	21.0	22.1	20	20	22.3	21.8	20.9	23.7	-	-
Показатели финансового рынка													
Ключевая ставка ЦБ РФ, %, на конец периода	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.5	7.25	7.25	7.0	7.0	6.5	6.25
Потребит. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	22.6	23.2	23.6	23.7	24.0	23.5	23.0	22.0	21.3	20.8	19.8	18.7	-
Корпоратив. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	12.0	12.3	12.1	12.3	11.4	11.8	11.6	10.7	10.2	10.4	9.8	8.4	-
Достаточность капитала, %	12.2	12.2	12.2	12.2	12.1	12.1	11.8	12.3	12.4	12.5	12.3	-	-
Доля просроченных кредитов, %	10.1	10.2	10.1	10.4	10.2	10.3	10.3	10.2	10.1	10	9.9	-	-
Резервы на возм. потери, %	9.1	9.2	9.1	9.2	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.1	9.1	-	-
Рентабельность активов, %	1.5	1.7	1.8	1.8	1.7	1.9	1.9	1.9	2	1.9	2	-	-
Рентабельность капитала, %	13.8	15.7	16.3	15.9	15.6	16.8	17.1	17.3	17.7	17.4	18.1	-	-
Доходы, бедность и рынок труда													
Уровень реальных зарплат, % к соотв. периоду пред. года	7.0	1.1	0.0	2.3	3.1	1.6	2.9	2.9	3	2.4	3.1	3.8	-
Уровень безработицы (% по определению МОТ)	4.8	4.9	4.9	4.7	4.7	4.5	4.4	4.5	4.3	4.5	4.6	4.6	-
Обменный курс													
USD/ RUB, средний	62.5	67.3	65.86	65.14	64.62	64.82	64.22	63.2	65.53	64.98	64.35	63.87	62.94
Euro/ RUB, средний	73.9	76.9	75.78	73.75	72.61	72.51	72.43	70.99	72.88	71.61	71.06	70.66	69.90
Цена на нефть													
Brent, долл. США/ баррель	71.1	59.3	64.1	66.4	71.2	70.5	63.3	64.0	59.3	62.3	59.4	62.7	65.9

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

Выводы:

В третьем квартале 2019 года темпы роста мировой экономики не изменились, а последние данные предварительно указывают на стабилизацию экономической активности на низком уровне. В течение декабря цены на нефть неуклонно росли на фоне повышения оптимизма по поводу торговой сделки между США и Китаем и более значительной, чем ожидалось, динамики спроса в ряде стран, не входящих в ОЭСР. В декабре продолжилось укрепление рубля, курс которого по отношению к доллару США повысился на 1,9%. В 2019 году профицит счета текущих операций России сократился до 70,6 млрд долларов США по сравнению со 113, 5 млрд долларов США в 2018 году, что преимущественно связано с сокращением положительного сальдо торгового баланса. В ноябре отмечалось снижение темпов роста промышленного производства, что отражало сокращение объемов добычи нефти и более низкие темпы роста в обрабатывающих отраслях. Потребительская инфляция (ИПЦ) за 12 месяцев снизилась в декабре до

3%, оставаясь ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом выражении. 13 декабря 2019 года Банк России принял решение о снижении ключевой ставки на 25 базисных пунктов до 6,25% годовых. Это решение опиралось на дальнейшее замедление роста потребительских цен и снижение инфляционных ожиданий населения. Банк России объявил о возможности дальнейшего снижения ключевой ставки в первой половине 2020 года. За первые одиннадцать месяцев 2019 года профицит федерального бюджета сократился до 3,1% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с 3,7% ВВП за аналогичный период предыдущего года на фоне сокращения нефтегазовых доходов и увеличения непроцентных расходов. По предварительным данным Министерства финансов РФ, в 2019 году средний уровень освоения средств на национальные проекты составил около 91% от запланированного объема. В ноябре банковский сектор, в целом, оставался стабильным. Замедлился рост кредитования как в розничном, так и в корпоративном сегментах. 15 января 2020 года Президент Владимир Путин выступил с ежегодным посланием Федеральному Собранию, в котором представил предложения по решению социально-экономических и политических проблем страны. Президент также предложил внести ряд изменений в Конституцию, которые обеспечат перераспределение полномочий между исполнительными, судебными и законодательными ветвями власти. После того, как премьер-министр Медведев подал в отставку, 21 января было назначено новое правительство.

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

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

Промышленность

Индекс производства в обрабатывающей промышленности Свердловской области в январе-декабре 2019 года составил 102,8% к уровню января-декабря 2018 года (по Российской Федерации – 102,3%).

Высокие темпы роста физических объемов производства наблюдались в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 12,5%; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 6%; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 4,4%.

В металлургии индекс производства составил 102,6% к уровню января-декабря 2018 года (по Российской Федерации – 100,6%).

Объем отгруженных товаров собственного производства предприятиями обрабатывающей промышленности в январе-декабре 2019 года составил 2003,7 млрд. рублей, или 102,2% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 84,9% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции – 90,2 млрд. рублей, или 118,3% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

По виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром индекс производства в январе-декабре 2019 года составил 102,9% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции – 244,5 млрд. рублей, или 104,4% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

Всего индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-декабре 2019 года составил 101,7% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области – 2406,1 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

¹⁰ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-dekobre-0>

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-декабре 2019 года составил 104,8% к уровню января-декабря 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-декабре 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – на 3,1%, производство яиц – на 2,2%, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 0,7% к уровню января-декабря 2018 года.

По оценке, в хозяйствах всех категорий в 2019 году намолочено 708,1 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), что на 15% больше уровня предыдущего года. Овощей открытого и закрытого грунта собрано 200,5 тыс. тонн, в том числе овощей открытого грунта 173,6 тыс. тонн, что на 4,6% больше уровня предыдущего года. Накопано 738,7 тыс. тонн картофеля, что на 3,4% меньше уровня предыдущего года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-декабре 2019 года составил 203,4 млрд. рублей, или 89,2% к уровню января-декабря 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-декабре 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2385,5 тыс. кв. метров, или 114,2% к уровню января-декабря 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 938,5 тыс. кв. метров введенного жилья (39,3% от общего объема введенного жилья), или 116% к уровню января-декабря 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-декабре 2019 года составил 5123,4 млн. тонно-км, или 130,3% к уровню января-декабря 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-декабре 2019 года перевезено 33,7 млн. тонн грузов, что составляет 105,2% к уровню января-декабря 2018 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-декабре 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 1196,9 млрд. рублей, или 101,5% в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2019 года сложился в сумме 54,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к уровню января-декабря 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 января 2020 года составила 22 017 человек (на 01.01.2019 – 21 726 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 января 2020 года составил 1,03% (на 01.01.2019 – 0,97%).

По статистическим данным за январь-ноябрь 2019 года

Заработная плата

В январе-ноябре 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 39 994,1 рубля (106,7% к уровню января-ноября 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 44 412 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значе-

ния на 37%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 29%), в металлургическом производстве (на 27%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 17%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 15%), в транспортировке и хранении (на 13%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (112,6% к уровню января-ноября 2018 года), производству строительных материалов (110,4%), производству машин и оборудования, в области информации и связи (110,2%), сельское, лесное хозяйств, охота и рыболовство (108,7%), производству бумаги и бумажных изделий (108,4%), производству пищевых продуктов (108,2%), строительных организациях (108,1%).

Демографическая ситуация

В январе-ноябре 2019 года в Свердловской области:

родилось 42,6 тыс. детей (91,7% к уровню января-ноября 2018 года);

умерло 52,9 тыс. человек (98,2% к уровню января-ноября 2018 года).

Естественная убыль населения составила 10,3 тыс. человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-ноябре 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 339,6 млрд. рублей, что на 9,7% выше уровня января-ноября 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-ноябре 2019 года составила 376,3 млрд. рублей, или 108,4% к уровню января-ноября 2018 года.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

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

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

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

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

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

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

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природ-

но-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

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

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

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

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

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

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

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

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

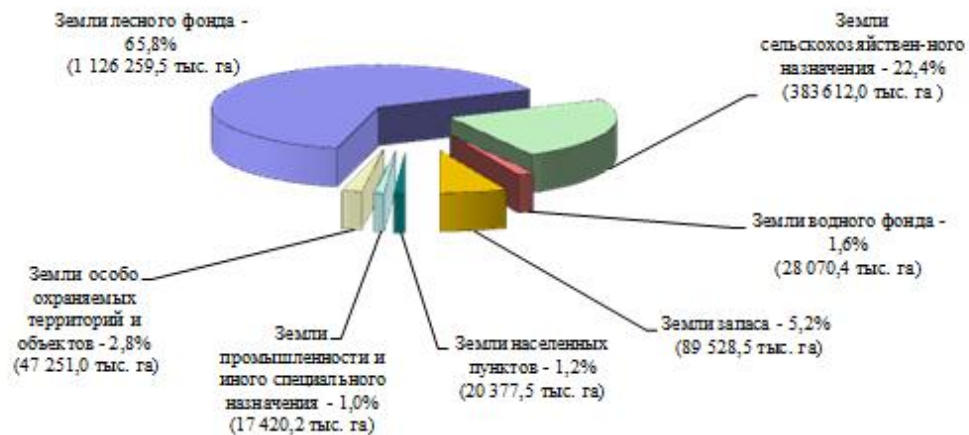
Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сельскохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности¹¹ 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.

¹¹ http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_13/Main.htm ; <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Использовались наиболее актуальные данные, опубликованные по результатам государственного статистического исследования и публикаций Росреестра на момент составления отчета.



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
	в числе:				
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 ре-

гистрации 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.

Оцениваемый объект представляет собой долю в праве на земельный участок, застроенный объектом недвижимости офисно-торгового назначения. Здание с земельными участками, расположенными под ним, как правило, представляют собой единый, физически неделимый объект недвижимости, для объекта оценки характерны общие тенденции развития рынка недвижимости торгового назначения, поэтому далее проведен обзор тенденций рынка торговой недвижимости в России в целом и г. Екатеринбург.¹²

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

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

Главные тренды рынка торговой недвижимости

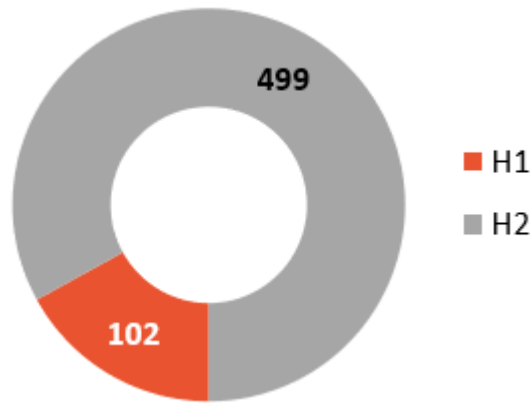
Компания «Магазин Магазинов» подготовила исследование рынка торговой недвижимости России по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, сроки открытия ряда строящихся торговых объектов перенеслись. В I полугодии 2019 в регионах России было введено всего 5 качественных ТЦ общей площадью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

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

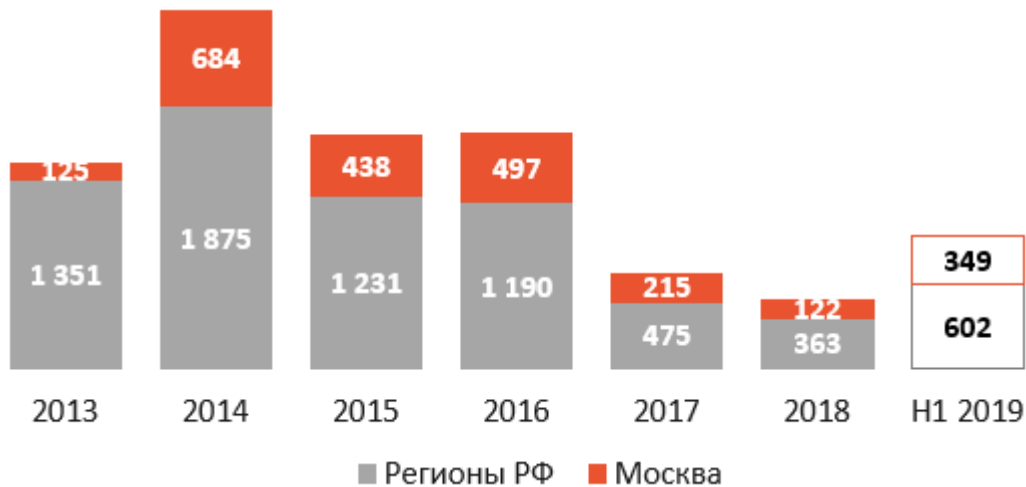
¹² <https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

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

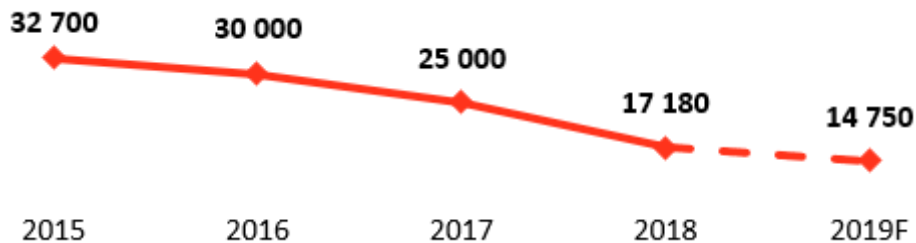
<https://zдание.info/city/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/13472>



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



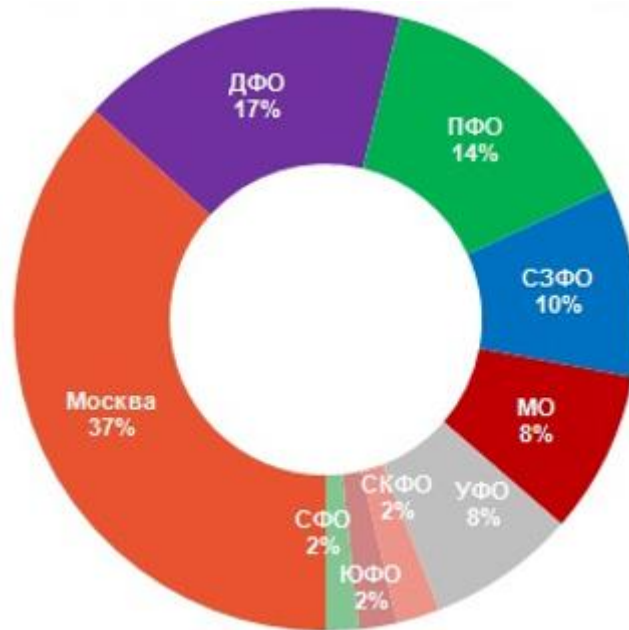
Средняя площадь новых ТЦ в России уменьшилась более, чем в 2 раза с 2015 года



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

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

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



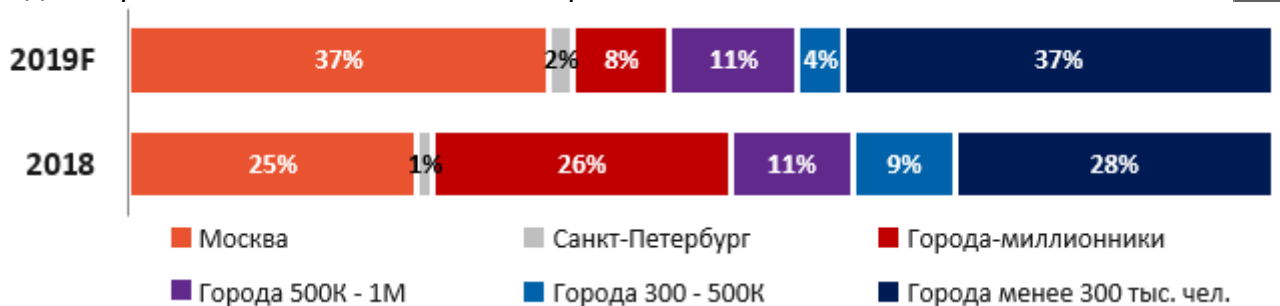
Среди крупнейших проектов ДФО, запланированных к открытию во 2 полугодии 2019 года: 1 очередь ТРК BROSKO Mall (42 000 кв. м GLA) и ТРЦ Стрелка (17 700 кв. м GLA) в Хабаровске, а также 1 очередь ТРЦ Аллея (19 000 кв. м GLA) в Южно-Сахалинске. Единственный крупный проект ТЦ Поволжья - ТРЦ Рамус Молл (78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

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

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

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

32

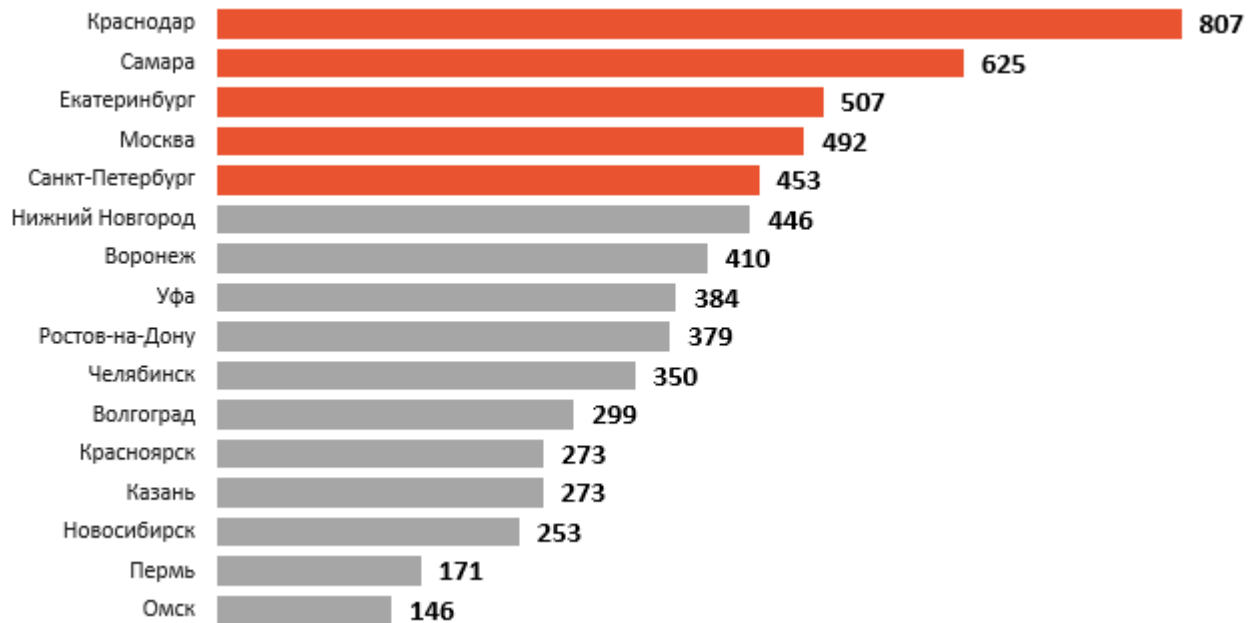


Города с населением менее 300 000 человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров, доля кластера достигла рекордных 37% в общем распределении нового предложения ТЦ. В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России, местные девелоперы становятся более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

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

Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми

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



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

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

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

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

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

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

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

ставленности данный формат имеет высокий потенциал роста.

Популяризация профиля F&B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

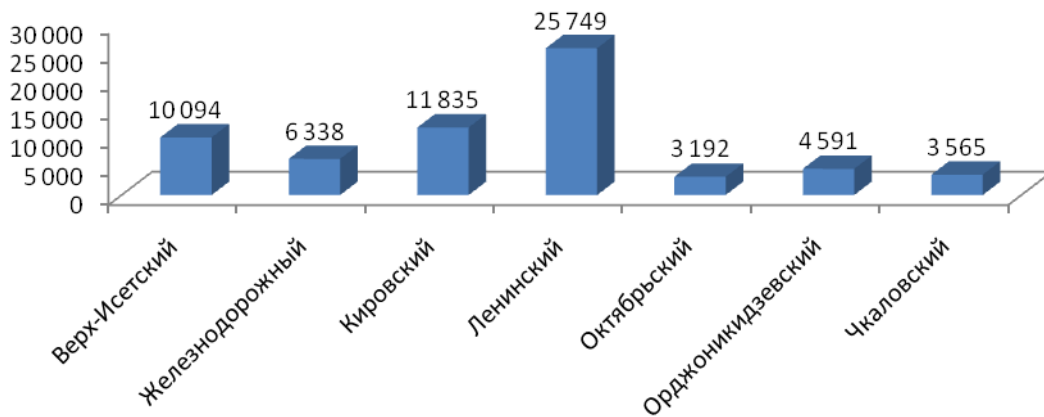
Подобная ситуация связана с тем, что количество вакантных участков в культурном и историческом центре города с каждым годом снижается. В открытых и доступных источниках информации (avito.ru, N1.ru, cian.ru, domofond.ru) присутствует значительное число предложений о продаже земельных участков, однако,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

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

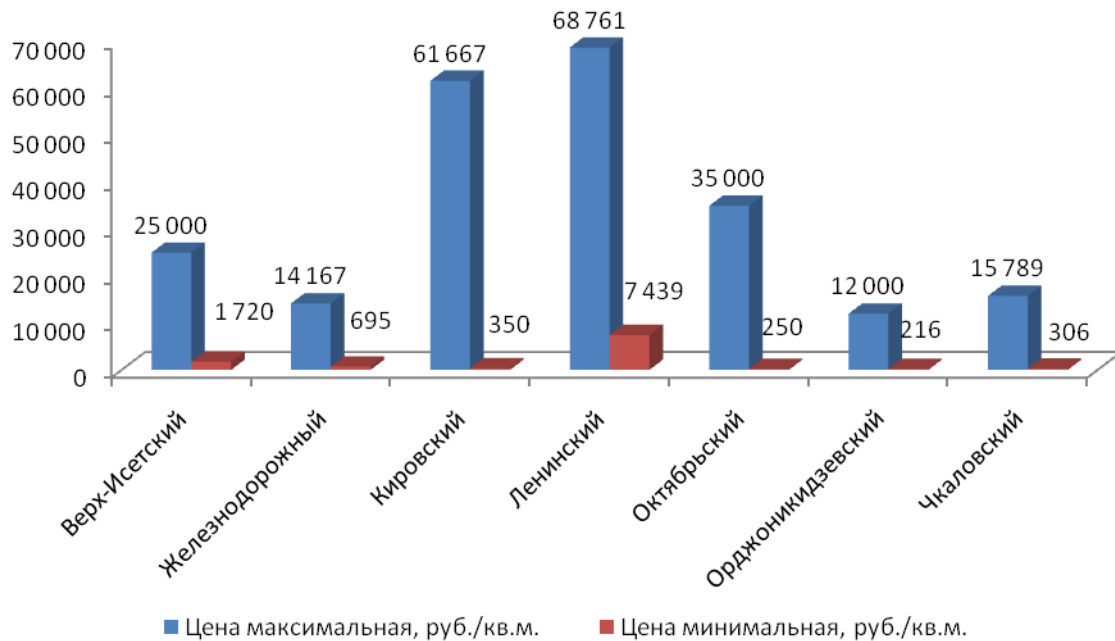
¹³ <https://ekaterinburg.n1.ru/>
<https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost>



Средняя цена предложения, руб./кв.м.



Максимальная и минимальная цена предложения



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

Следует отметить, что вакантные площади для застройки в центральной части города и центрах административных районов практически отсутствуют. Цена предложений, опубликованных в открытых и доступных источниках информации зачастую может включать в себя имеющиеся улучшения земельных участков (в том числе, капитальные строения), эксплуатация или снос которых предлагаются продавцом не усмотрение потенциального покупателя.

Ниже в таблице приведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект:

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. за объект	Цена предложения, руб. за кв. м.	Сведения, предоставленные продавцом
1	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29901851/?open_card_land	Ленинский район Ориентир: Фурманова-Московская	1 404	23 000 000	16 382	<p>Ленинский район Ориентир: Фурманова-Московская Параметры Площадь участка 14,04 соток Канализациянет Воданет Асфальтовая дорогаесть Продам земельный участок под строительство торгового или административного здания. Участок расположен на центральной магистрали с высоким транспортным потоком. Земельный участок в собственности, площадь: 1 404 кв.м. Размеры участка: 56м*26м Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100 Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Ц-2). Выполнен рабочий проект, получено разрешение на строительство, технические условия ПОЛУЧЕНЫ. Договоры на подключения к сетям частично АВАНСИРОВАНЫ. Отличное месторасположения, перекресток Московская - Фурманова, хорошо просматривается с дороги. Проектом предусмотрено строительство двухэтажного коммерческого здания, общей площадью 1500 кв.м.</p>
2	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29281235/	Ленинский район Ориентир: пер. Амундсена - Краснолесья	15 000	48 000 000	3 200	<p>Продается участок 1.5 Га для строительства складских комплексов, торгово-развлекательных центров на границе районов Академический и Краснолесье. Участок расположен внутри границ улиц Амундсена/Краснолесья/Исследователей. Рассмотрим вариант совместного освоения участка – ждем соинвестора на строительство. Преимущества месторасположения участка: 1. Участок примыкает к самому перспективному и развивающемуся району города – Академическому (сейчас население насчитывает около 110 тысяч человек, в перспективе – до 500 тысяч человек). 2. В непосредственной близости от участка (в радиусе до 1 км): • ведется строительство домов 9 квартала мкрн. Академический (более 2 тысяч квартир, или около 5 тысяч жителей).</p>
3	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32330150/	Ленинский район Ориентир: Центральный рынок	402	20 000 000	49 751	<p>Продам земельный участок в центре города Екатеринбурга. - Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства. Асфальтированная дорога, по границе участка проходят городские сети. На участке расположены гаражные боксы общей площадью 177 кв. м. В непосредственной близости вся развитая инфраструктура,</p>

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за объект	Цена предложения, руб. за кв.м.	Сведения, предоставленные продавцом
						строится новый жилой комплекс на площадке центрального рынка.
4	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.9_sot. izhs_995024889	улица Чкалова, 27 Площадь 1905 года, 3,1 км Геологическая, 2,3 км Чкаловская, 2 км	690	13 000 000	18 841	Продается земельный участок в ЦЕНТРЕ Екатеринбурга, с домом. Все коммуникации газ, вода, канализация проходят рядом, есть возможность подключения. Все интересующие вопросы по телефону. Не агенство. Риэлторов просьба не беспокоить.
5	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31954998/?open_card_land	Ориентир: Ботаника	1 130	16 999 000	15 043	Земельный участок 11.3 сотки собственность, капитальное строение 280м2, использовалось под кафе, требует восстановительный ремонт либо снос, стоимость - бесплатно. Ранее был согласован отдельный въезд с ул. 8 Марта. Категория земли Ц-2. Широкий список разрешенных видов использования. Развитый район Ботанический, сейчас возводится большой жилой комплекс рядом, который обеспечит ещё больший поток. Звоните, всё расскажу. Под автосервис, автомойку, ресторан, офисное здание
6	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32210288/?open_card_land	Октябрьский район Ориентир: перекресток пер. Базовый - Сибирский тракт	3 502	54 000 000	15 420	Продам земельный участок площадью 3502 кв.м., расположенный рядом с пер. Базовый по адресу: г. Екатеринбург ул. Сибирский тракт д. 24А. Объект идеально подойдет для представительства крупной компании, торгового центра, автосалона, гостиницы. В состав БАЗЫ входят: отапливаемое торгово-офисное двухэтажное здание площадью 825,1 кв.м., отдельностоящие холодные склады площадью 600 кв.м. (9 боксов) и отдельностоящий теплый склад площадью 200 кв.м. По назначению: площадь офисов - 412 кв.м., площадь торгового зала - 125 кв.м., площадь теплых складских помещений - 332 кв.м., площадь холодных складских помещений - 600 кв.м. (9 боксов). Высота потолков в здании: 1 этаж – 4,5 м., склады в здании – 4,5 м., 2 этаж – 3,2 м.
7	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31799523/?open_card_land	Малышева-Пушкина.	699	7 500 000	10 730	Продам земельный участок под строительство в центре города – Малышева-Пушкина. Земельный участок в собственности, площадь участка 699 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Назначение ЗУ - Ц-1. На участке расположено строение (полностью сдано в аренду под офисы). Не памятник, можно снести и построить, реконструировать. Здание отлично подойдет для размещения офиса, есть собственная парковка. В 2019 году, сделан косметический ремонт фасада. Все помещения сданы в аренду 100 % заполняемость. Действующий арендный бизнес.
8	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32439526/?open_card_land	районе Автовокзал	312	3 500 000	11 218	Продам участок площадью 312 кв. м. в районе Автовокзал, участок в собственности. Назначение земли – Ц-2 (Общественно-деловая зона местного значения), можно использовать под: магазины, общепит, СТО, здравоохранение, социально-бытовое обслуживание и пр. Возможно подключение элва мощностью до 150 кВт, получены тех. условия на 50кВт (стоимость тех. Присоединения – 24 т.р.). Кадастровый номер земельного участка

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за объект	Цена предложения, руб. за кв.м.	Сведения, предоставленные продавцом
						66:41:0604016:10 На участке располагается кирпичное здание площадью 101.6 кв.м и два холодных пристрой площадью 91,1 и 10,1 кв. м.
9	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29705195/?open_card_land	Кировский район Ориентир: Рассветная-Сыромолотова	3 250	38 000 000	11 692	Продам коммерческую землю, Екатеринбург 38 000 000 Р 14 мар 2019 13 янв 1 169 231 Р/сотку Кировский район Ориентир: Рассветная-Сыромолотова Параметры Площадь участка 32,5 сотки Канализация нет Воданет Асфальтовая дорога есть Расположение участка Застройки - г. Екатеринбург, Кировский район, ул. Рассветная. Кадастровый номер земельного участка – 66:41:0705005:180 Площадь земельного участка – 3253 кв.м. Категория земель – Земли населенных пунктов. Разрешенное использование – Для размещения объектов розничной торговли (магазины (этажность до 2 этажей и общая площадь до 1500 кв. м)). Земельный участок находится в аренде. На участке возведен фундамент и пол первого этажа. Право собственности зарегистрировано на объект незавершенного строительства.
10	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_185777748	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Маяковского, 25	626	14 800 000	23 642	продается земельный участок 626м2, в Пионерском районе по ул. Маяковского 25. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальная жилая застройка. Участок находится на перекрестке Маяковского-Уральской (т.е. первая линия с двух сторон), также фактически просматривается с третьей стороны!!! В 50 метрах от светофора!!! На участке 400 кв.м., стоит капитальное нежилое здание (повреждено) из двух этажей, 170 кв.м. На территории есть колодец в подземную реку, два забетонированных бассейна 6м.и 2,5м., центральный водопровод, на участке 226м2.с жилым домом 60м2. Электричество 380вольт, 25квт. По генплану предусмотрено продление улицы Уральская до пр.Космонавтов (увеличение автопотока)!! Участок находится в зоне Ж5: можно использовать под строительство любого бизнеса: гостиница, хостел, автомойка, кафе, магазин, а также жилого дома или коттеджа, и.т.п. Итого 626 кв м земли в центре города на пересекрестке ,плюс два здания.
11	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot.izhs_971881756	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон ЖБИ, ул. 40-летия Комсомола, 2Б	8 200	140 000 000	17 073	Земельный участок S = 8187 кв.м. по адресу: ул. 40-летия Комсомола, 2Б (ЖБИ). Единоличная собственность. Разрешенное целевое использование: Ж-5. Соседи - ЛСР (ЖК "Рассветный" - дома достроены). Чистая продажа. Возможна продажа по частям: 17, 20, 45 соток. Рассмотрим варианты обмена на Вашу недвижимость (земельный участок, здание любого назначения, склад и т.д.)
12	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр,	468	6 900 000	14 744	Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина - Вайнера-Попова-Хохрякова, внутри квартала.

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за объект	Цена предложения, руб. за кв.м.	Сведения, предоставленные продавцом
13	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/174537388/	просп. Ленина, 24/8 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, Московский тракт, 9-й км,	4 061	49 000 000	12 066	Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, ул. Московский тракт 9 км, площадью - 4062 м2. Первая линия. Рядом ТЦ "МЕГА", автосалон "Мерседес-Бенц". Участок в собственности. Земли поселений под техно-торговые центры. Только - по делу! Маркетинг и Риелтерство - не приветствуются!
14	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/220527606/	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Шоферов	900	11 900 000	13 222	Продается земельный участок 9 соток! Район активно застраивается ЖК Современник, ЖК Уральский, ЖК Цветной бульвар. Очень перспективное место для ведения бизнеса. Виды разрешенного использования: -Объекты торговли, -Рынки -Выставочно-ярмочная деятельность -Склады -Общественное питание -Бытовое обслуживание -Автомобильный транспорт Спорт -Здравоохранение -Объекты придорожного сервиса -Обслуживание автотранспорта -Коммунальное обслуживание Чистая продажа! Один собственник! Ипотека возможна!
15	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032022/	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 35	699	13 000 000	18 598	Продам Земельный участок в собственности, площадью 699 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов. Назначение ЗУ - под многоквартирный дом. Уникальное расположение - на ул.Малышева. В настоящий момент на земельном участке расположено строение. Помещения сданы арендаторам на постоянной основе. Узнайте больше
16	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219902592/	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Маяковского, 25	400	7 200 000	18000	Участок находится на перекрестке улиц Маяковской и Уральской (т.е.первая линия с двух сторон). На соседнем участке мойка, перед участком парковка. На территории есть колодец в подземную реку, два забетонированных бассейна 6 кв.м.и 2,5 кв.м., центральный водопровод, фундамент здания бывшего (зарегистрировано как нежилое, 170 кв.м.), Также, по генплану предусмотрено увеличение автопарковки за счёт продле-

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за объект	Цена предложения, руб. за кв.м.	Сведения, предоставленные продавцом
						ние улицы Уральской. Хорошо подойдёт под строительство мойки, авто-сервиса, кафе, магазина.
				медиана	15 232	
				среднее	16 851	
				максимальное	49 751	
				минимальное	3 200	

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

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

- объект оценки представляет собой долю в праве на земельный участок, выделенный в соответствии с долей помещений в здании, возведенном на этом земельном участке;
- земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгового-общественного назначения. В настоящее время участок используется в соответствии с разрешенным использованием – на нем возведено здание торгового-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, объекты-аналоги, представляющие собой земельные участки, позиционируемые продавцами в качестве территорий для строительства коммерческих объектов.

Описание примененных корректировок в рамках диапазонов значений ценообразующих факторов:

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».¹⁴ 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».¹⁵ 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».¹⁶ 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 коррек-

¹⁴ стр. 297, таблица 194

¹⁵ стр. 194, таблица 122

¹⁶ стр. 169, таблица 99

тировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

Корректировка по фактору местоположения в пределах города

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

Поскольку проведенный анализ рынка земельных участков позволил сделать вывод о развитости рынка в городе в целом, однако ограниченном предложении земель под застройку в центральной части города, аналоги подбирались из других районов города. Для определения корректировки к цене по отношению к объекту оценки, характеризующемуся исключительно выгодным местоположением, использовались результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*».¹⁷

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

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

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

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

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

Корректировка определена для каждого аналога индивидуально по матрице.

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

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

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017*».¹⁸

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую за-

¹⁷ стр. 117, таблица 53

¹⁸ стр. 140, таблица 74

стройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, удаленных от красной линии изменяется в доверительном интервале от 1,26 до 1,31. В расчетах принято значение 1,26.

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».¹⁹

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

Корректировка на вид функционального назначения

Для формирования рыночной стоимости подбирались объекты аналоги сопоставимой категории земель (земли населенных пунктов), расположенные в одном районе с объектом оценки. Поскольку объекты-аналоги, подобранные в населенном, представляют собой земельные участки различного назначения в случае отличий может быть необходимо корректирование по фактору функционального назначения.

Для определения величины корректировки были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».²⁰ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, различия между земельными участками категории земель населенных пунктов могут быть скорректированы следующей матрицей:

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

В данном случае, функциональное назначение объекта и подобранных аналогов сопоставимо: объекты пригодны и позиционируются, в том числе, как земли для строительства офисно-торговых объектов.

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

¹⁹ стр. 224, таблица 138

²⁰ стр. 260, таблица 168

продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило²¹: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

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

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

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

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

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

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

Ниже в таблице приведен расчет стоимости объекта методом сравнения продаж.

²¹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Объект оценки	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29901851/?open_card_land	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/220527606/
Описание объекта	Земельный участок кад№66:41:0401033:16, для строительства зданий торгово-общественного назначения	Продам земельный участок под строительство торгового или административного здания Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100 Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Ц-2).	Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина -Вайнера-Попова-Хохрякова, внутри квартала.	Продается земельный участок 9 соток! Район активно застраивается ЖК Современник, ЖК Уральский, ЖК Цветной бульвар. Очень перспективное место для ведения бизнеса. Виды разрешенного использования: -Объекты торговли, -Рынки -Выставочно-ярмарочная деятельность -Склады -Общественное питание -Бытовое обслуживание -Автомобильный транспорт Спорт -Здравоохранение -Объекты придорожного сервиса -Обслуживание автотранспорта -Коммунальное обслуживание
Характеристика расположения относительно красной линии (первой линии застройки)	Красная линия	Красная линия	нет	Красная линия
Местоположение в пределах города	исторический центр	центры административных районов	исторический центр	спальный район, жилые кварталы
Текущее использование	в соответствии с разрешенным использованием: размещено здание торгово-общественного назначения	не застроен капитальными строениями	не застроен капитальными строениями	не застроен капитальными строениями
Адрес, район (местоположение)	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, Ориентир: Фурманова-Московская	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, просп. Ленина, 24/8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Шоферов
Площадь, кв.м.	1240	1 404	468	900
Цена объекта - аналога, руб. за объект		23 000 000	6 900 000	11 900 000
Цена объекта - аналога, руб. за кв.м.		16 382	14 744	13 222
Права на землю	Собственность	собственность	собственность	собственность

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
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 местоположение в пределах города		1,16	1,00	1,27
Корректировка на масштаб площадей		1,00	0,90	0,90
Корректировка на местоположение относительно красной линии		1,00	1,26	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
Корректировка на подведенные коммуникации		1,10	1,10	1,10
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 795	16 497	14 863
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		15%	12%	12%
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	2
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			16 303	
Стоимость земельного участка, руб.			20 216 000	
Величина оцениваемой доли в праве собственности			29310/952200	
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)			622 000	

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.	622 000	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 14.02.2020г. составляет (без учета НДС²²):

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.	622 000

²² 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 14.02.2020 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 14.02.2020 г., составляет (без учета НДС²³):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства зданий торгового общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	622 000

Отчет
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

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



8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

ekaterinburg.n1.ru/view/29901851/?open_card_land

Продажа | Аренда | Новостройки | Журнал Компании | Оценка | БРУСНИКА

Недвижимость в Екатеринбурге: Продажа - Земля - Коммерческие земли

В избранное | Поделиться | Пожаловаться | Налечать | Следить за ценой

Продам коммерческую землю, Екатеринбург

29 мар 2019 | сегодня

Ленинский район
Ориентир: Фурманова-Московская

23 000 000 ₽
1 638 177 ₽/сотка

Управляющая компания
Управляющая компания "PHOENIX INVESTMENT"
20 объявлений
Алексей
+7 912 204-93-00
+7 922 209-58-35

Подтвердилась информация в объявлении?

Параметры

Площадь участка	14,04 соток
Канализация	нет
Вода	нет
Асфальтовая дорога	есть

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

ekb.cian.ru/sale/commercial/220527606/

Недвижимость в Екатеринбурге: Коммерческая | Продажа коммерческих участков в Екатеринбурге | Втузгородок мкр | Кировский | Втузгородок

16 дек, 09:15 | 38 просмотров, 0 за сегодня

В объявлениях этого агента встречаются ошибки.
Объект может отличаться от предложенного в объявлении. Уточните параметры объекта до просмотра. Оставьте жалобу, если обнаружите ошибку. [Подробнее](#)

Коммерческая земля, 9 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Шоферов [На карте](#)

9 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продается земельный участок 9 соток! Район активно застраивается ЖК Современник, ЖК Уральский, ЖК Цветной бульвар. Очень перспективное место для ведения бизнеса.
Виды разрешенного использования:
-Объекты торговли,
-Рынки
-Выставочно-ярмарочная деятельность
-Склады
-Общественное питание

11 900 000 ₽
1 322 223 ₽ за сот.

Метражи
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 68 объектов

+7 912 244-04-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Официальный визовый центр в Кургане! -
Получите визу под ключ.
[kurgan-pridevisa.ru](#)
Гарантия на выдачу визы. Оформление под ключ. Всего одно присутствие. 45 стран мира.
Оформление визы Шенген
Запись онлайн Контакты

Допуск к СРО в Кургане
за 24 часа - Допуск к СРО от 25 000 рублей
[kurgan.businesskey74.ru](#)
Офис в Кургане. Только надежные СРО. Так же предоставляем сотрудников
СРО строителей
СРО проектировщиков
СРО изыскателей



ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Екатеринбурге > Ленинский > Центр > метро | Площадь 1905 года > проспект Ленина


4 фев, 14:53 153 просмотра, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 4,68 сот.


Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, просп. Ленина, 24/8 [На карте](#)

- Площадь 1905 года - 6 мин. пешком
- Динамо - 19 мин. пешком
- Геологическая - 19 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото



4,68 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина -Вайнера-Попова-Хохрякова, внутри квартала.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

6 900 000 ₪ 1 474 359 ₪ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRD
АЗБУКА196
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Ещё 114 объектов

+7 902 871-15-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ищете хороший отель в Джемете? x

[gaduga-apara.ru](#)

Отель «Радуга Серенити» - отличный выбор! Топ 5 в рейтинге TripAdvisor!

Номера и цены 2020
[Отзывы](#)
[Акция «Мать и дитя»](#)
[Акция «Молодая семья»](#)

Яндекс.Директ

Ищете хороший отель в Джемете? x

[gaduga-apara.ru](#)

Отель «Радуга Серенити» - отличный выбор! Топ 5 в рейтинге TripAdvisor!

Номера и цены 2020
[Отзывы](#)
[Акция «Мать и дитя»](#)
[Акция «Молодая семья»](#)



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. № ИСХ202001319
от 31.01.2020

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 31 января 2020 учитывается в сумме 610 000 (Шестьсот десять тысяч) рублей 00 копеек.

Главный бухгалтер



Камышева Г. М.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412</u>			
Кадастровый номер:		<u>66:41:0401033:16</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Пиннер Светлана Михайловна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 13160/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-11, 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. Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Стройкомплект", ИНН 6663066293		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. общая долевая собственность: 47610/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-12, 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. Капун Ксения Алексеевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. общая долевая собственность: 269080/952200, 66:41:0401033:16-66/001/2017-13, 12.12.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Инженер 2 категории	(полное наименование должности)		Кушманова Л. Н.
		(подпись, фамилия)	



Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 2 Раздела 2

Всего листов выписки: _____

24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412

Всего разделов: _____

Кадастровый номер: **66:41:0401033:16**

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

Инженер 2 категории

(полное наименование должности)

Кушманова Л. Н.

(инициалы, фамилия)



Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: _____

Всего разделов: _____

Всего листов раздела 2: _____

Лист № _____ Раздела 2

24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412

Кадастровый номер:

66:41:0401033:16

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

Инженер 2 категории

(полное наименование должности)

Кушманова Л. Н.

(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>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
24.10.2019 № 77/100/408/2019-4412	
Кадастровый номер: <u>66-41:0401033:16</u>	



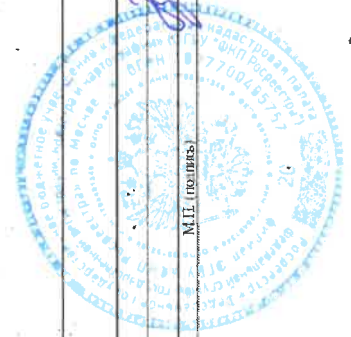
Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

Инженер 2 категории _____

Кушманова Л. Н. _____

(полное наименование должности) (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 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 24.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение _____ (вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 1, Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411

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 использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменен за счет перепланировки".
Получатель выписки:	Иванов Александр Игоревич

Инженер 2 категории _____ (полное наименование должности)

М.П. (подпись) _____ Кушманова Л. Н. (инициалы, фамилия)



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

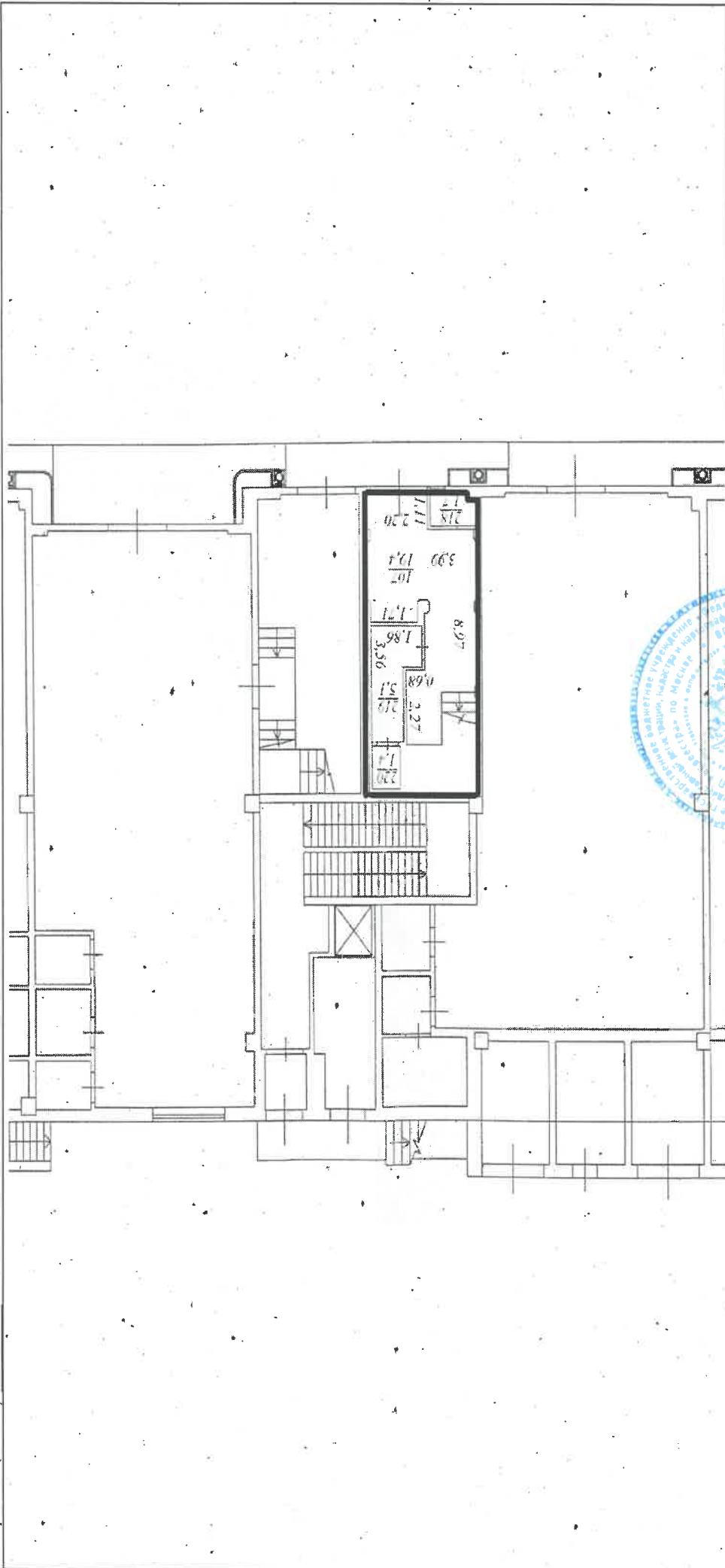
Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность: 1 (целая), 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 31.12.2030 г.		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН 6686017662		
основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 19.07.2017 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2017-32;		
	Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017 г. Дата регистрации: 29.12.2018 г. Номер регистрации: 66:41:0401033:1313-66/001/2018-34.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер 2 категории	М.П. (подпись)		М.П. (инициалы, фамилия)
			Кушманова Л. Н.



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 №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:
24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



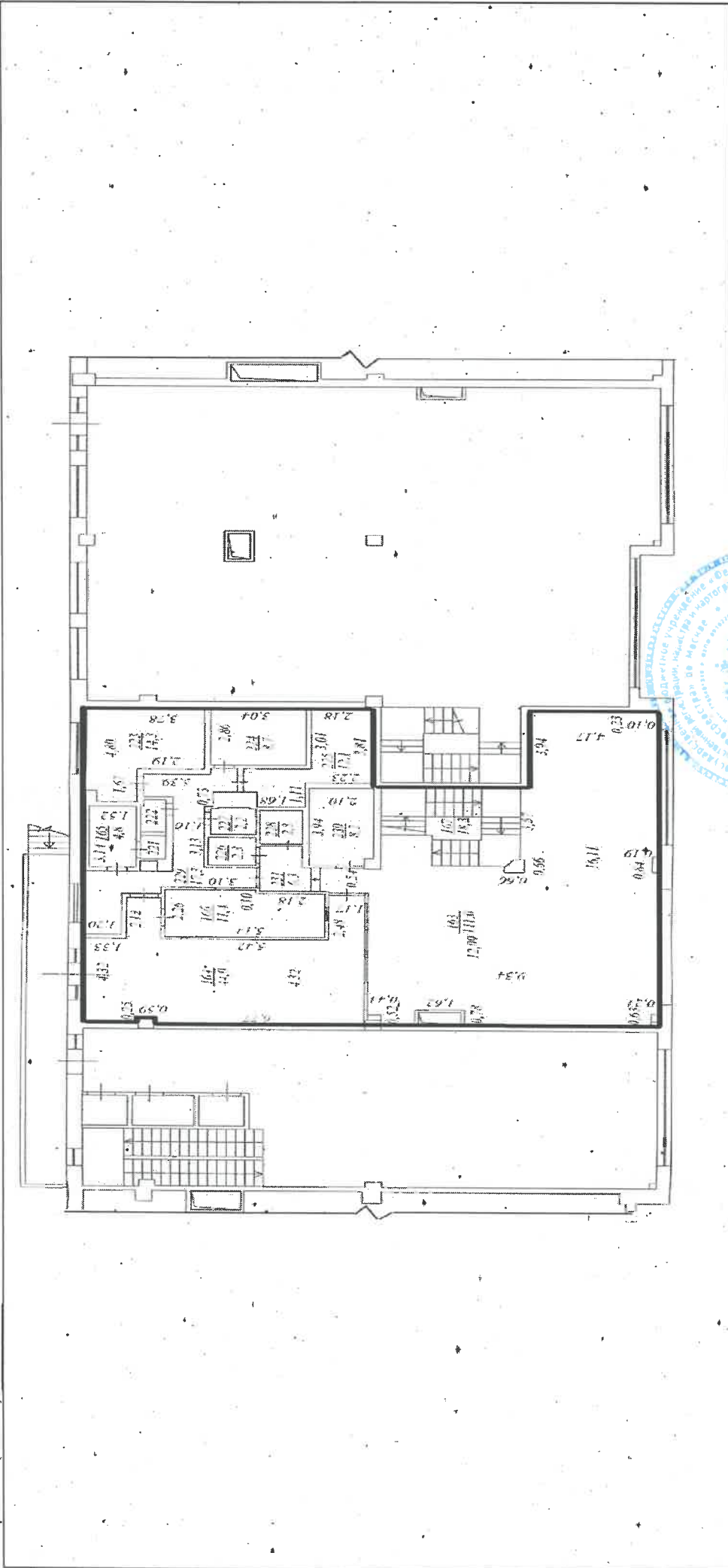
Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.	(подпись)	(подпись) (должность)
---------------------	-----------------	-----------	-----------------------

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 № 24.10.2019 № 77/100/408/2019-4411	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер 2 категории

Кушманова Л. Н.

(ПОЛНОЕ ИМЕНАМИРОВАННОЕ ЛИЦО)

М.П. (подпись)

(ИНШЕСТВА, ФАМИЛИЯ)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Безденежных Михаила Семеновича

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

о том, что Безденежных Михаил Семенович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №005870-1 от 16.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 16.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 января 2020 г.

Дата составления выписки 16 января 2020 г.

Исполнительный директор

М.П.



(подпись)

С.Д. Заякин

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-741-019931/19 ОТ «29» МАРТА 2019 Г.

«29» марта 2019 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-019931/19 от «29» марта 2019 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 2019 года по «30» марта 2020 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 № 433-741-019931/19 от «29» марта 2019 г.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области
Начальник отдела корпоративного
страхования

Мерцалова Е.Ю.
Доверенность № 6579489-741/18 от 11.12.2018 г. М.П.

