



ОТЧЕТ

№ 01.01.17-229

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

Заказчик:

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

Исполнитель:

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

Курган 2017 г.

Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 28.11.2017 г.

Рег. № 01.01.17-229

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.17-229 от 20.11.2017 г. и заданием на оценку и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" проведено 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.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-048698/17 от 17.08.2017 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2017 по 16.08.2018г.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-018639/17 от 29.03.2017г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 20.11.2017 г., составляет (без учета НДС¹):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгового общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	638 000

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

С уважением,
Директор



Р. Т. Мухаметдинов

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

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	14
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	14
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	21
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ	23
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	33
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	34
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	45
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	52
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

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 №01.01.17-229 от 20.11.2017 г. и задание на оценку			
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС²):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб.
29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	не применялся	638 000	не применялся	638 000

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

<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение справедливой стоимости для целей совершения сделки купли-продажи Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе
---	--

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

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

<i>Положение</i>	<i>Значение</i>
<i>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:</i>	Договор №01.01.17-229 от 20.11.2017 г. и задание на оценку
<i>Точное описание Объекта:</i>	29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.
<i>Имущественные права и ограничения на объект оценки</i>	Собственность, регистрационная запись: № 66-66-01/595/2006-184 от 14.12.2006 Субъект права собственности: Муниципальное образование "город Екатеринбург" Ограничения и обременения права: аренда, регистрационная запись: № 66-66-01/600/2008-081 от 27.11.2008 Лицо, в пользу которого установлено обременение: Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
<i>Цели проведения оценки Объекта:</i>	определение справедливой стоимости
<i>Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:</i>	Определение справедливой стоимости для целей совершения сделки купли-продажи
<i>Вид определяемой стоимости Объекта</i>	справедливая
<i>Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):</i>	20.11.2017 г.
<i>Период проведения оценки</i>	20.11.2017 г. – 28.11.2017 г.
<i>Дата составления отчета:</i>	28.11.2017 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

<i>Реквизит</i>	<i>Значение</i>
<i>Наименование</i>	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО)
<i>Реквизиты</i>	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014г. Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 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:	(3522) 60-10-67
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1054500141541 от 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану
Банковские реквизиты:	ИНН 4501117367/КПП 450101001 р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
Полис страхования ответственности юридического лица	СПАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-018639/17 от 29.03.2017г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.

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. Страхование профессиональной ответственности в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-048698/17 от 17.08.2017 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2017 по 16.08.2018г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.

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

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

6

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»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков.

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

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

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

www.sroroo.ru

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Оценка произведена без осмотра, 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, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (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.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

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

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом Ф3-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

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.

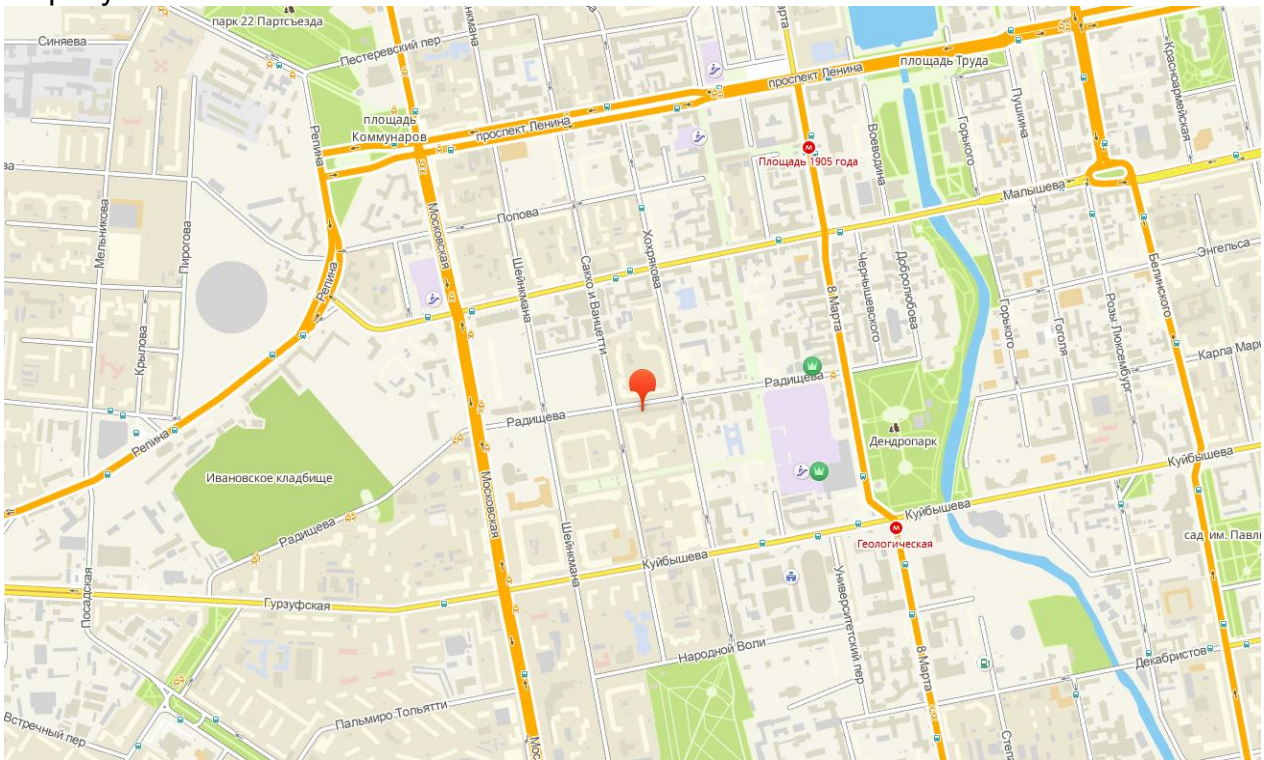
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общеупотребительные термины и понятия.



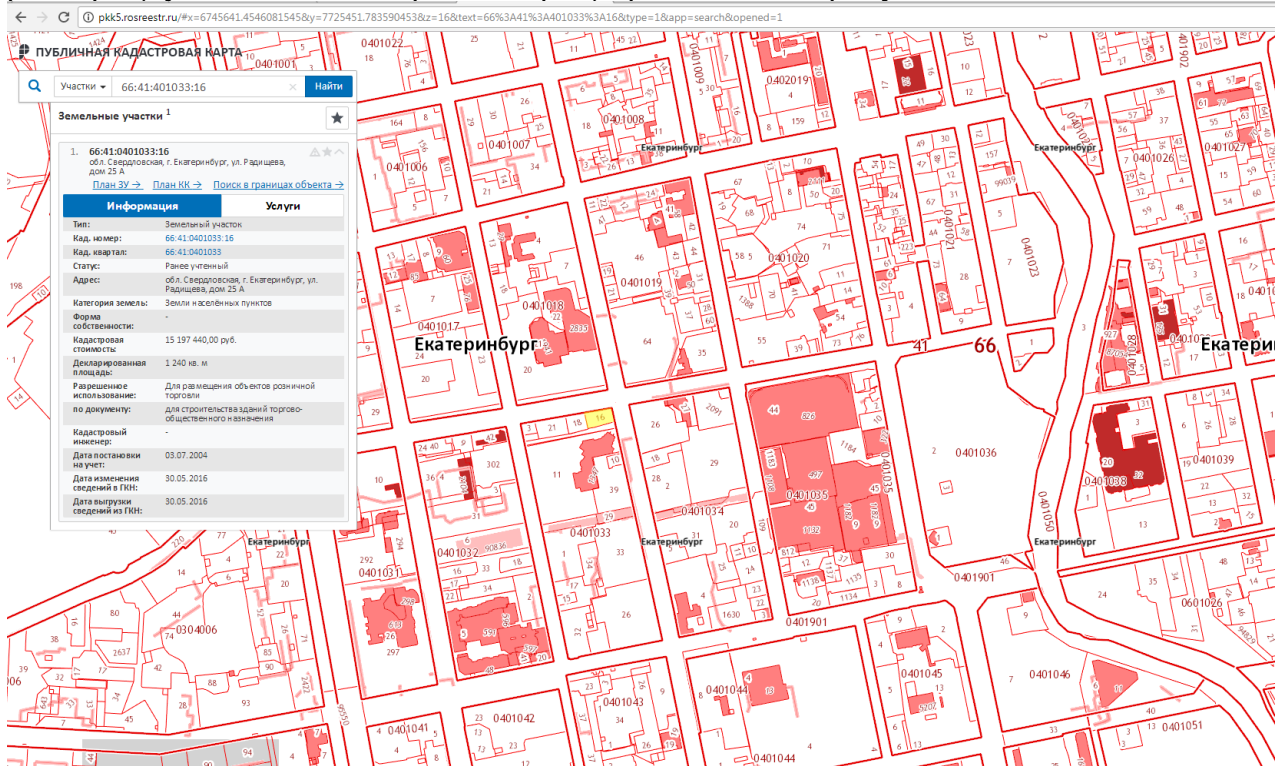
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Расположение оцениваемого объекта на карте города Екатеринбург приведено рисунке ниже³:



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



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

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

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

Объект оценки	29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок
Кадастровый номер земельного участка, доля которого подлежит оценке	66:41:0401033:16
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1240 ± 12
Кадастровая стоимость, руб.	15197440
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	Собственность, регистрационная запись: № 66-66-01/595/2006-184 от 14.12.2006 Субъект права собственности: Муниципальное образование "город Екатеринбург" Ограничения и обременения права: аренда, регистрационная запись: № 66-66-01/600/2008-081 от 27.11.2008 Лицо, в пользу которого установлено обременение: Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
Фактическое использование земельного участка	Застроено зданием торгово-общественного назначения (на земельном участке расположена часть многоэтажного здания)
Наличие благоустройств	Все коммуникации, асфальтовое покрытие
Балансовая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют
Источник и получения информации	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.03.2017 № 99/2017/11438750 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.05.2017г. №77/100/092/2017-543 3. Сведения справочной системы Росреестра ⁶

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

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

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

Общие сведения о здании, которое расположено на земельном участке⁷:

⁵ В соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.03.2017 № 99/2017/11438750

⁶ <https://rosreestr.ru>

⁷

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDAkMQRJelGwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-umOfdwgorXjFltjHB0G1CNGsmqNUZoRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSalpmZwOGUqpDYkwxpC--

- 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.

Возможность осмотра оцениваемого имущества не предоставлялась, оценка произведена без проведения осмотра. Количественные и качественные характеристики объекта, техническое состояние и текущее использование определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании документов.

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

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

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

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

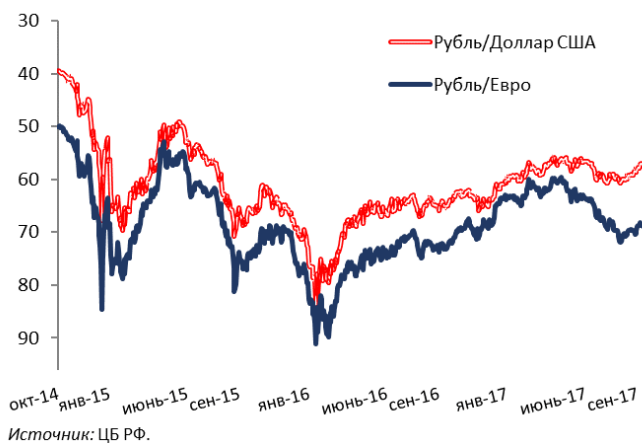
Тенденции мировой экономики⁸

Во втором квартале 2017 г. мировой ВВП достиг самой высокой отметки за период с конца 2010 года. Ускорение роста было практически повсеместным: укрепление экономики наблюдалось в США, еврозоне, Японии, Восточной Европе и Центральной Азии. В середине сентября цены на нефть повысились почти до 55 долларов за баррель, что было обусловлено перебоями в поставках нефти в Мексиканском заливе, вызванными ураганом, а также известиями о том, что увеличение предложения нефти в США происходит медленнее, чем ожидалось, в том числе, из-за временной приостановки роста добычи сланцевой нефти в США. После периода оживленного роста, отмечавшегося во втором квартале 2017 года, в июле рост экономической активности в России замедлился на фоне слабых показателей обрабатывающей промышленности. Вследствие устойчивого замедления инфляции 15 сентября Банк России снизил ключевую ставку на 50 процентных пунктов до 8,5%. Благодаря позитивной динамике нефтяных цен в первом полугодии федеральный бюджет был исполнен с нулевым первичным дефицитом при том, что за тот же период прошлого года дефицит федерального бюджета составил 2,4% ВВП. Несмотря на ряд нормативно-правовых мер, принятых правительством с целью повышения устойчивости банковской системы, сохранение ее стабильности остается одной из главных задач ввиду того, что в последнее время целый ряд крупных банков оказались неспособными выполнять свои обязательства, включая крупнейший частный системообразующий банк «Открытие».

Последние тенденции экономического развития в России

В августе курс рубля к доллару оставался без изменений, несмотря на рост нефтяных цен и продолжающийся приток капитала в страны с формирующимся рынком.

14



При том, что средняя цена нефти (Brent) выросла в августе на 5,5% по сравнению с июлем, рубль укрепился всего на 0,03%. Поскольку пятилетний CDS-спред России упал с 166 б.п. в июле до 150 б.п. в августе, что свидетельствовало об улучшении восприятия рисков инвесторами, фактором, который оказал понижающее давление на рубль в августе, возмож-

но, является выплата корпоративных дивидендов. Во втором квартале 2017 года главным двигателем экономического роста были неторгуемые сектора. Росстат опубликовал статистические данные о производстве за второй квартал 2017 года. Общий вклад неторгуемых секторов в экономическое развитие составил 1,6 процентных пункта и превысил вклад торгуемых секторов (0,6 процентных пункта). Наибольший вклад в экономический рост внес сектор оптовой торговли, однако, возможно, этот эффект носит разовый характер. При этом мы ожидаем, что во втором полугодии экономический рост будет опираться на строительную отрасль, которая находится в процессе восстановления.

В июле рост экономической активности замедлился. В июле индекс производ-

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

ства в основных направлениях экономической деятельности¹ вырос на 1,8% в годовом выражении (в июне – на 4,5%) и сократился на 0,9% в месячном выражении с учетом сезонности. Несмотря на положительный эффект, обусловленный значительным ростом в строительной отрасли (7,1% к соответствующему периоду предыдущего года), что свидетельствовало о дальнейшем увеличении объема инвестиций, и рост в транспортном секторе (6,2% к соответствующему периоду предыдущего года), показатели производства в основных направлениях экономической деятельности ухудшало промышленное производство. В июле объем промышленного производства вырос на 1,1% в годовом выражении (в июне – на 3,5%) и сократился на 0,5% в месячном выражении с учетом сезонности. В обрабатывающих отраслях сокращение составило 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, что было связано с падением объема производства прочих транспортных средств (-33,3% к соответствующему периоду предыдущего года), которое носит крайне изменчивый характер. В августе показатель PMI в обрабатывающих отраслях составил



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

51,6 (в июле – 52,7), что свидетельствует об устойчивом, хотя и более медленном, улучшении условий производства в обрабатывающих отраслях.

В августе потребительская инфляция замедлилась до рекордно низкого уровня и составила 3,3% (в июле – 3,9%). Продовольственная инфляция снизилась с 3,8% (к соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 2,6% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе и стала главным фактором замедления потребительской

инфляции. Базовый индекс потребительских цен сократился с 3,3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе, что свидетельствовало о снижении инфляционного давления. Благодаря устойчивому замедлению инфляции 15 сентября Банк России смог снизить ключевую ставку на 50 процентных пунктов до 8,5%. При этом Банк России указал на то, что в среднесрочной перспективе существуют такие факторы инфляционного риска, как внешняя волатильность, колебания обменного курса, возможное уменьшение склонности к сбережению, структурный дефицит рабочей силы в некоторых секторах экономики, а также сохранение значительной чувствительности инфляционных ожиданий к изменениям цен на отдельные группы товаров и услуг. Банк России отметил, что в течение двух следующих кварталов возможны дальнейшие снижения ключевой ставки.

В июле показатели рынка труда оставались без изменений. Продолжающийся рост реальной заработной платы подкреплял потребительский спрос. В июле безработица оставалась на том же уровне, что и в предыдущем месяце (5,1%). Уровень безработицы с учетом сезонности тоже не



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.



изменился (5,3%). Реальная заработная плата продолжала расти и в июле увеличилась на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года; однако с учетом сезонности она сократилась по сравнению с июнем на 0,3%. В июле реальные располагаемые доходы сократились на 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и не изменились по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. За первые семь месяцев 2017 года сокращение составило, в среднем, 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. В начале года пенсии были проиндексированы по уровню инфляции, и это означало, что реальный рост пенсий был близок к нулю. 4



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

В период с января по июль 2017 года на фоне более высоких цен на нефть первичный дефицит федерального бюджета сократился до нуля (за аналогичный период прошлого года он составил 2,4% ВВП). В январе-июле 2017 года доходы федерального бюджета составили 16,6% ВВП, что на 1,5% ВВП больше, чем за тот же период прошлого года, причем нефтяные доходы увеличились на 1% ВВП. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года первичные расходы со-

сократились на 0,9% ВВП до 16,6% ВВП за счет сокращения расходов на национальную оборону (-0,5% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП) и здравоохранение (-0,2% ВВП). Благодаря увеличению ненефтяных доходов федерального бюджета (налог на прибыль предприятий, акцизы, НДС) первичный ненефтяной дефицит сократился с 8% ВВП до 6,6% ВВП. В целом, дефицит федерального бюджета сократился с 3,1% ВВП в предыдущем году до 0,7% ВВП.

На фоне восстановления экономики улучшились показатели банковского сектора. Возобновление экономического роста и стабилизация макроэкономических индикаторов способствовали улучшению конъюнктуры рынка в банковском секторе. В июле отмечался дальнейший рост рублевых кредитов населению, опиравшийся на медленно восстанавливающийся потребительский спрос. Рост рублевых кредитов населению ускорился в июле до 7,6% (к соответствующему периоду предыдущего года), в то время как в июне он составил 6,6%. Отмечался дальнейший рост рублевых кредитов предприятиям, выразившийся небольшими однозначными числами. Ключевые показатели кредитного риска и эффективности банковского сектора оставались стабильными. По состоянию на 1 июля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составлял 12,9%. Объем проблемных кредитов стабилизировался на уровне, близком к 10%. Уровень рентабельности банков продолжал повышаться, и по со-



Источник: ЦБ РФ.

стоянию на 1 июля 2017 года рентабельность активов и рентабельность капитала составляли, соответственно, 1,7% и 14,4%.

Наряду с улучшением основных показателей банковского сектора отмечалась значительная волатильность, обусловленная продолжающейся консолидацией отрасли. Банк России продолжил работу по расчистке банковской системы, сократив количество банков, не выполняющих нормативы и осуществляющих рискованные операции: число банков в России сократилось с 623 в начале 2017 года до 582 по состоянию на 1 августа 2017 года. Несмотря на ряд нормативно-правовых мер, принятых правительством с целью повышения устойчивости банковской системы, сохранение ее стабильности остается одной из главных задач ввиду того, что в последнее время целый ряд крупных банков оказались неспособными выполнять свои обязательства, включая крупнейший частный системообразующий банк «Открытие» (3% активов банковского сектора). В процессе спасения банка «Открытие» Банк России собирается апробировать новый механизм санации банков: он возьмет банк под свой прямой контроль и проведет его финансовое оздоровление путем участия в капитале с возможной последующей продажей банка инвесторам.

ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ (ПРОГНОЗ)⁹

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		отчет		прогноз			
1. Внешние и сопряженные с ними условия							
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Б.	98	51,2	41	40	40	40
	Б.+ Ц+			41	48	52	55
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Б.	314	225,6	154,6	158,7	153,5	160,6
	Б.+				173,9	194,5	212,6
	Ц.+				174,2	194,8	212,9
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Б.	346	245,4	165,2	169,3	161,7	169,2

⁹<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20151026>

	Б.+ Ц.+				185,6	204,9	224,0
					185,6	204,9	224,0
Темпы роста мировой экономики							
Мир	Б.,Б.+, Ц.+	3,4	3,1	2,9	3,3	3,6	3,6
США	Б.,Б.+, Ц.+	2,4	2,4	1,5	2,2	2,4	2,3
Еврозона	Б.,Б.+, Ц.+	0,9	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Китай	Б.,Б.+, Ц.+	7,3	6,9	6,5	6,2	6,0	5,9
Экспорт нефти, млн. тонн	Б. Б.+ Ц.+	223,5	244,5	256,7	268,4	275,3	277,6
					268,7	276,7	276,2
					271,7	279,7	279,2
Экспорт природного газа, млрд. куб. м	Б. Б.+ Ц.+	174,3	185,5	196,7	195,0	195,1	195,1
					195,0	195,1	195,1
					199,6	200,2	200,2
Экспорт СПГ, млн. тонн	Б. Б.+ Ц.+	9,2	9,6	10,0	9,9	13,9	16,2
					9,9	13,9	16,2
					9,9	14,6	19,7
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Б. Б.+ Ц.+	165,3	171,7	160,0	151,6	147,1	145,5
					151,6	147,1	145,5
					147,1	139,6	134,5
Добыча нефти, млн. тонн	Б. Б.+ Ц.+	525,0	533,2	544,0	548,0	553,0	553,0
					548,0	553,0	553,0
					551,0	556,0	556,0
Добыча газа, млрд. куб. м	Б. Б.+ Ц.+	639,2	633,4	637,8	640,5	648,3	652,0
					640,5	648,3	652,0
					647,6	659,0	668,0
2. Внутренние условия							
Инфляция (ИПЦ) за период, прирост цен %	Б. Б.+ Ц.+	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
					4,5	4,3	4,1
					4,3	3,9	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Б. Б.+ Ц.+	38,4	61,0	67,5	67,5	68,7	71,1
					63,3	62,1	61,3
					62,3	60,7	59,1
Курс евро к доллару, среднегодовой	Б.	1,33	1,11	1,11	1,10	1,10	1,10
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, % к предыдущему году	Б. Б.+ Ц.+	-8,4	-16,5	-5,0	3,8	0,3	-1,5
					10,9	4,4	3,4
					15,5	8,5	2,4
Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.*							
Численность населения	Б.,Б.+, Ц.+	143,8	146,4	146,7	147,0	147,2	147,4
Численность населения трудоспособного возраста	Б.,Б.+, Ц.+	84,6	84,8	83,7	82,8	81,9	81,2
Численность населения старше трудоспособного возраста	Б.,Б.+, Ц.+	34,1	35,6	36,4	37,1	37,7	38,2
Численность экономически активного населения, млн. чел.	Б. Б.+ Ц.+	71,7	72,7	72,7	72,3	72,0	71,5
					72,3	72,0	71,5
					72,3	72,0	71,5

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается су-

щественное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характери-

зоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-сентябре 2017 года¹⁰

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-сентябре 2017 года составил 104,9% к уровню января-сентября 2016 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-сентябре 2017 года к уровню января-сентября 2016 года составили:

- обрабатывающие производства – 105,6%,
- добыча полезных ископаемых – 86,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 110,4%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 106,6% к уровню января-сентября 2016 года.

Кроме того, среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов отмечен:

- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,2% к уровню января-сентября 2016 года,
- в производстве транспортных средств и оборудования – на 23,1%,
- в производстве электрического оборудования – на 11,9%,
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 11,5%,
- в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 8,4%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-сентябре 2017 года составил 1393,4 млрд. рублей, или 110,9% к уровню января-сентября 2016 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1148,4 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-сентября 2016 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 149,1 млрд. рублей, или 137,5%,
- добыча полезных ископаемых – 52,8 млрд. рублей, или 131,3%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-сентябре 2017 года составил 98,6% к уровню января-сентября 2016 года в сопоставимых ценах.

По состоянию на 01.10.2017 в хозяйствах всех категорий намолочено 6712,0 тыс. центнеров зерна (в весе после доработки), что на 19% больше уровня соответствующего периода предыдущего года. Собрано 1518,9 тыс. центнеров овощей открытого грунта, что на 17,1% больше уровня соответствующего периода предыдущего года. Накопано 5672,2 тыс. центнеров картофеля, что на 16,6% меньше уровня предыдущего года.

В январе-сентябре 2017 года увеличилось производство молока на 5,6% к уровню января-сентября 2016 года, производство яиц – на 3,4%. Производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 3,2% по сравнению с уровнем января-сентября 2016 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельно-

¹⁰ <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-sentyabre-2017-goda>

сти «строительство», в январе-сентябре 2017 года составил 93,8 млрд. рублей, или 109,7% к уровню января-сентября 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-сентябре 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1214,8 тыс. кв. метров, или 95,4% к уровню января-сентября 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 43,1% введенного жилья (524,0 тыс. кв. метров), или 97,8% к уровню января-сентября 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2017 года составил 2324,2 млн. тонно-км, или 98,1% к уровню января-сентября 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-сентябре 2017 года перевезено 24,5 млн. тонн грузов, что на 0,7% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-сентябрь 2017 года составил, по данным Свердловскстата, 782,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 года сложился в сумме 36,3 млрд. рублей, что на 8,0% в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 октября 2017 года составила 25274 человека (на 01.10.2016 – 31 598 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2017 года составил 1,13 процента (на 01.10.2016 – 1,39 процента).

По статистическим данным за январь-август 2017 года

Заработная плата

В январе-августе 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33778,4 рубля (105,5% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 37986,1 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как металлургическое производство (на 31,5%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 29,0%), производство готовых металлических изделий (на 28,3%), деятельность в области информации и связи (на 26,5%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 24,1%), производство транспортных средств и оборудования (на 16,9%), производство машин и оборудования (на 14,7%), транспортировка и хранение (на 12,1%), производство химических веществ и химических продуктов (на 11,1%), добыча полезных ископаемых (на 10,6%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (132%), транспортных средств и оборудования (119,8% к уровню января-августа 2016 года), гостиницы и рестораны (110,9%), производству строительных материалов (110,7%), производству пищевых продуктов (110,4%), производству компьютеров, электронных и оптических изделий (110,3%), производству бумаги и бумажных изделий (109,2%), транспортировке и хранению (109,0%), производству резиновых и пластмассовых изделий (109,0%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-августе 2017 года в Свердловской области:

- родилось 36,1 тыс. детей (88,5% к уровню января-августа 2016 года);
- умерло 39,3 тыс. человек (96,5% к уровню января-августа 2016 года).

Естественная убыль населения составила 3210 человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-август 2017 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 138,6 млрд. рублей, что на 13,2% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-августе 2017 года прибыль прибыльных организаций составила 164,7 млрд. рублей, или 90,3% к уровню января-августа 2016 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «добыча полезных ископаемых» (в 4,8 раза), «производство электрического оборудования» (в 2,5 раза), «транспортировка и хранение» (в 2,1 раза), «производство пищевых продуктов» (в 1,6 раза), «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (в 1,5 раза), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 1,3 раза).

По статистическим данным за январь-июнь 2017 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-июне 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 130,8 млрд. рублей, или 87,8% к уровню января-июня 2016 года в сопоставимых ценах (98,8% - в действующих ценах).

В общем объеме инвестиций 68,0% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (89 млрд. рублей), что на 2% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 49,6%, или 44,2 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в действующих ценах в январе-июне 2017 году отмечены в следующих видах экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – в 4,1 раза к уровню аналогичного периода 2016 года в действующих ценах;
- деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – в 3,6 раза;
- деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 3,1 раза;
- производство резиновых и пластмассовых изделий – в 2,0 раза;
- строительство – на 41,6%;
- производство готовых металлических изделий – на 36,4%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – на 30,2%.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

По оценкам BusinesStat¹¹, в 2016 г площадь проданных земельных участков в России составила 8,2 млн га, что на 0,6% ниже уровня 2015 г. В целом за 2012-2016

¹¹ <https://marketing.rbc.ru/research/27780/>

гг площадь проданных земельных участков в стране уменьшилась в 2,7 раза: с 21,8 млн га в 2012 г до 8,2 млн га в 2016 г. Спад показателя в рассматриваемом периоде объясняется сокращением реальных доходов населения на фоне роста цен на большинство товаров и услуг. В связи с этим покупатели хоть и не отказывались от приобретения земли полностью, но отдавали предпочтение участкам с меньшей площадью.

В 2016 г количество сделок по продаже земельных участков в России увеличилось на 6,4% относительно 2015 г и составило 1668,4 тыс. По сравнению с 2012 г показатель вырос на 10,8%. При этом средняя площадь продаваемых участков ежегодно снижалась.

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки в открытых и доступных источниках информации¹² опубликовано около 150 объявлений о продаже земельных участков различного назначения в г. Екатеринбург.

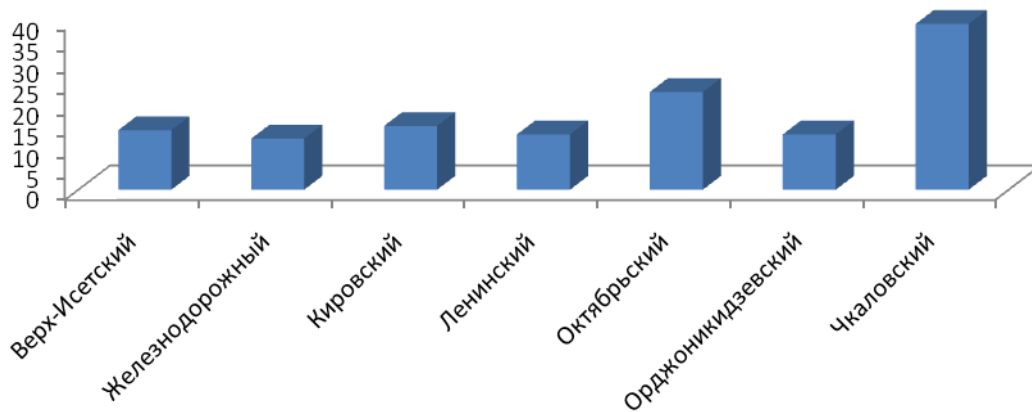
Распределение предложения в сегменте земельных участков по районам города приведено на рисунке ниже.

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

¹² https://realty.e1.ru/?utm_source=menu&utm_medium=main_menu&utm_campaign=e1
<https://www.avito.ru/ekaterinburg/nedvizhimost>

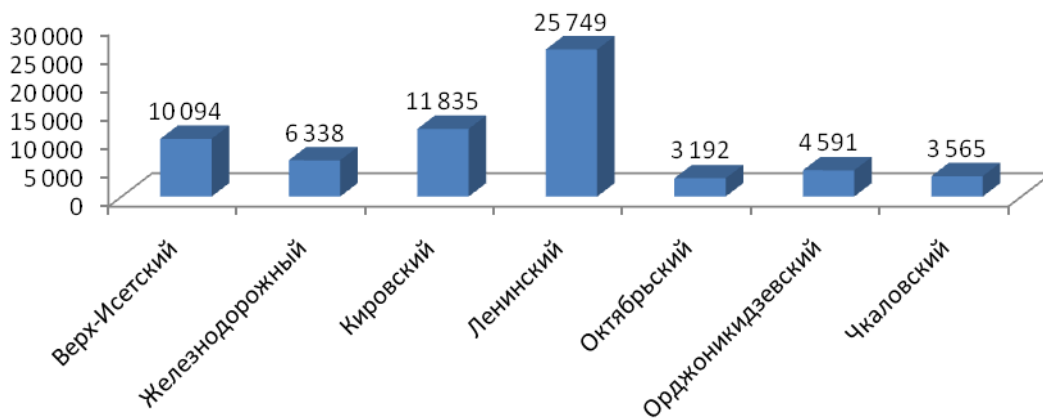


Количество объявлений, шт.

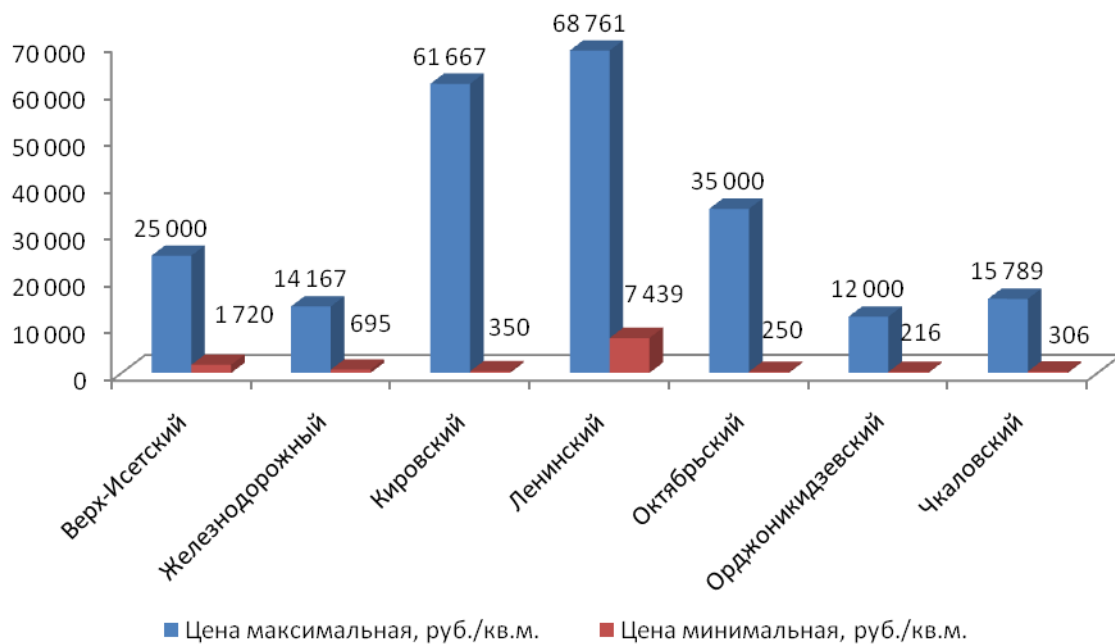


Средняя, минимальная и максимальная удельные цены предложения в зависимости от района расположения выглядят следующим образом:

Средняя цена предложения, руб./кв.м.



Максимальная и минимальная цена предложения



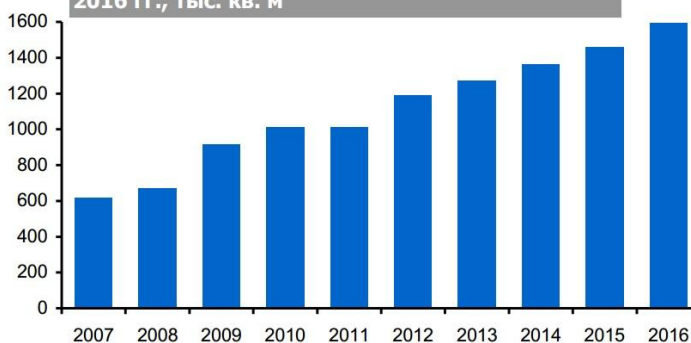
Очевидно, что сегмент земельных участков характеризуется достаточно большим разбросом цен в зависимости от факторов назначения и местоположения, а также площади земельных участков.

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

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

Обзор рынка торговых центров Екатеринбурга за I-й квартал 2017 г.¹³

Рисунок 1 Динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2016 гг., тыс. кв. м



Если в первом полугодии 2016 года был открыт только один ТРЦ «Академический» (ГВА без учета встроенной автопарковки ≈43 тыс. кв. м, GLA ≈30 тыс. кв. м), располагающийся в одноименном районе города, то второе полугодие 2016 года ознаменовалось открытием сразу трех торговых объектов:

- ТЦ «Crystals» (ГВА ≈12,2 тыс. кв. м, GLA ≈8,6 тыс. кв. м), первый этаж которого занял супермаркет парфюмерии и косметики «Золотое

яблоко». На втором этаже ТЦ в 2017 году запланировано открытие универсама «Большой». Девелоперы заявляют о реализации в объекте концепции lifestyle-center, однако, по нашему мнению, в полной мере, в виду некоторых конструктивных и концептуальных особенностей ТЦ, ее реализовать не удастся;

- ТЦ «Кировский» на Сиреневом бульваре (объект после реконструкции с увеличением площадей – ГВА нового строительства ≈7,2 тыс. кв. м, GLA ≈5 тыс. кв. м);
- последняя пятая очередь ТРЦ «Гринвич» (ГВА нового строительства ≈70 тыс. кв. м) с собственным выходом на станцию метрополитена «Геологическую», который откроется в 2017 году.

Также можно отметить вторую очередь ТРЦ «Максидом», строительство которой завершено, но для посетителей она пока не открыта (этот торговый центр испытывает значительные трудности с момента своего открытия (фактически работает только строительный гипермаркет) и нуждается в скорейшей реконцепции).

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

Из рисунка видно, что если с 2007 по 2012 гг. рынок торговых центров Екатеринбурга активно развивался с ежегодными темпами прироста площадей ≈15%, то в последние три года темпы его развития существенно замедлились (≈8%), что связано с кризисными тенденциями в экономике страны и постепенным количественным насыщением рынка. При этом сравнительно хорошие показатели 2016 года являются скорее исключением, так как многие объекты были заложены в докризисные 2012-2013 годы (девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года).

В 2017 году мы не ожидаем открытия новых значимых по площадным харак-

¹³ <http://ekbrealty.ru/news/retail/7312/>

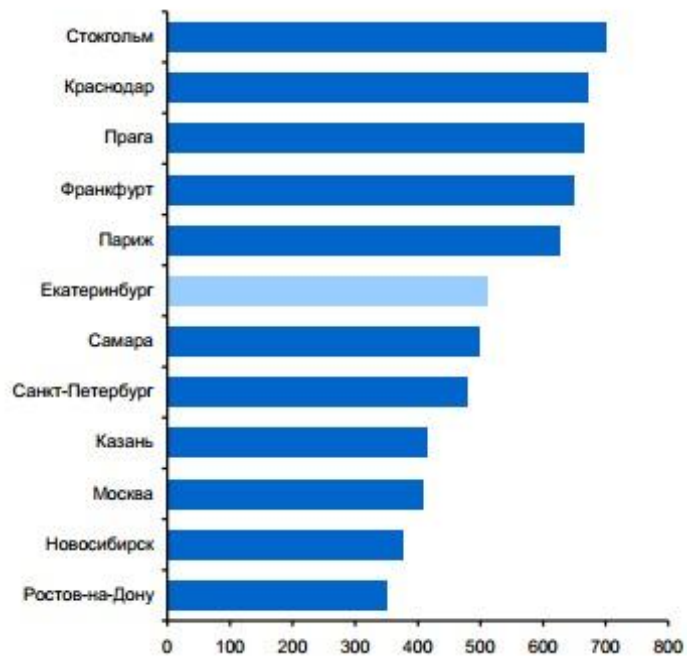
теристикам торговых центров. Возможно, к концу года будет введен в строй мебельно-интерьерный торговый центр «Astroom», даты завершения строительства которого из-за недостатка финансирования девелопера и ошибок в концепции и управлении проектом неоднократно переносились. Также идет строительство гипермаркета «ОКЕЙ» рядом с ТЦ «Дирижабль» (намеченная дата ввода объекта в строй на конец 2017 года является достаточно оптимистичной).

Среди других важных событий рынка торговых центров Екатеринбурга можно отметить намеченное на 2017 год начало строительства торговой галереи на Радищева (ГВА ≈11 тыс. кв. м) и начало строительства аутлет-центра вблизи пересечения Полевского тракта и ЕКАД (недалеко от жилого района «Солнечный»).

В целом же рынок торговых центров в столице Урала уже достаточно конкурентен и хорошо количественно развит – об этом в частности свидетельствует нахождение Екатеринбурга в группе лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1000 жителей среди российских городов-миллионников (г. Краснодар ≈780 тыс. жителей) – см. рис. 2. Помимо Екатеринбурга в эту группу входят Самара и Санкт-Петербург. Относительно низкий показатель Москвы обуславливается методикой расчета (многие крупные ТРЦ находятся за МКАД на территории Московской области).

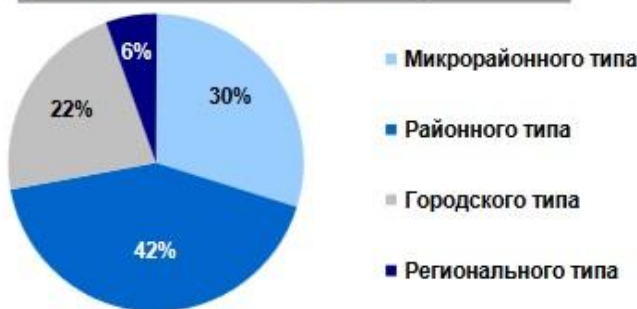
Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

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



Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

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



Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

- районные и микрорайонные ТЦ – часть микрорайонов города их еще не имеет (например, Химмаш, Вторчермет и др.), перспективным выглядит создание крупного ТРЦ на Уралмаше/Эльмаше;
- ТЦ дискаунтного типа;
- некоторые специализированные ТЦ и др.

Для новых объектов важно правильно выбирать локацию, оптимизировать их по площади и главное – создавать качественную и конкурентоспособную современную концепцию.

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга

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

Из рисунка видно, что на конец квартала 2017 года большинство торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата являются объектами районного типа (42% от

общего количества ТЦ) и микрорайонного типа (30% от общего количества ТЦ).

Все открытые в Екатеринбурге в 2016 году и строящиеся в настоящее время торговые центры (кроме пятой очереди ТРЦ «Гринвич») также относятся к двум обозначенным выше группам.

Сегмент крупных торговых центров городского и регионального типа в ближайшие два года в Екатеринбурге пополняться не будет. Создание таких объектов связано с большим необходимым объемом инвестиций, доступность которых для девелоперов в кризис существенно снизилась.

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

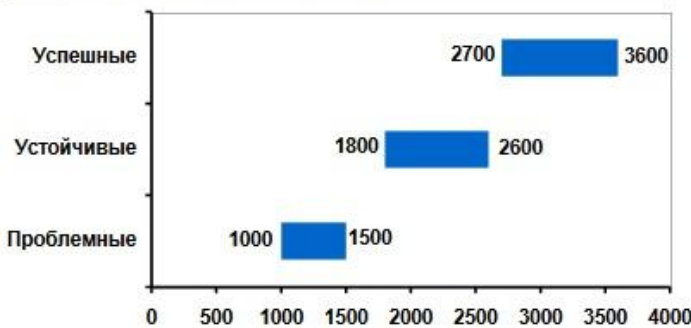
Из рис. 4 видно, что наиболее развитыми сегментами рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции являются классические торговые центры (≈34%), торгово-развлекательные центры (≈24%) и специализированные торговые центры (≈22%).

В условиях кризиса относительно устойчиво себя чувствуют наиболее крупные и современные торгово-развлекательные центры, способные «перетянуть» посетителей из менее успешных ТЦ, а также классические торговые центры районного и микрорайонного типа, приближенные к местам компактного проживания горожан и ориентированные на товары повседневного спроса (продукты питания, недорогие хозтовары) и товары для детей. Конкурентоспособность специализированных объектов, ориентированных на товары длительного пользования, напротив, снижается (мебельные, детские, строительные, спортивные, автомобильные и другие ТЦ). Проявилась тенденция расширения ассортимента специализированных ТЦ за счет групп товаров повседневного спроса (таким образом расширяется и аудитория покупателей) – например, создание продовольственного супермаркета «Звездный» в детском оптовом центре на ЕКАД, размещение супермаркета фиксированных цен «FixPrice» в ТК «Докер» (ранее девелоперы этого объекта также заявляли об интересе в открытии продовольственного гипермаркета).

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



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



оказывают влияние на уровень вакантных площадей в ТЦ – этот показатель уже превышает нормативный уровень и достиг в среднем по рынку ≈6-8%. Для отдельных объектов этот показатель находится на уровне 15%. При этом для вводящихся в строй объектов хорошим на сегодняшний день считается достижение заполненности арендаторами при открытии в 60%.

Арендные ставки, доля вакантных площадей

В 2016 году на рынке торговых центров Екатеринбурга арендные ставки оставались достаточно стабильными (к концу года их изменение практически прекратилось). В 2017 году есть даже некоторые предпосылки к небольшому росту средних ставок аренды, которые, впрочем, будут сдерживаться значительным объемом введенных новых торговых площадей в 2016 году. Эти площади

Одной из основных тенденций на рынке является массовый переход арендаторов в расчеты с девелоперами на формулу: процент от оборота или минимальная ставка + процент от оборота. Такая ситуация повышает вовлеченность девелопера и арендатора в бизнес-процессы друг друга и приводит к развитию некоторых важных тенденций. Например, она вызвала увеличение средних площадей якорных арендаторов в ТЦ (особенно по некоторым непродовольственным группам товаров).

Для формата экспресс-обзора специалисты консалтинговой компании «Урал-Гермес» традиционно проводят анализ арендных ставок в торговых центрах Екатеринбурга упрощенно с выделением трех условных групп объектов: *успешные* (наиболее крупные и современные ТЦ, доля вакантных площадей в них не превышает 1-2%); *устойчивые* (также довольно современные ТЦ, доля вакантных площадей в этих объектах не превышает 3-4%); *проблемные* (ТЦ с комплексом конструктивных и концептуальных недостатков, доля вакантных площадей – более 5-7%).

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

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

Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга за I квартал 2017 года¹⁴

В 2016 году в Екатеринбурге были введены в эксплуатацию три офисных центра общей арендной площадью (GLA) около 40 тыс. кв. м: БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈45 тыс. кв. м), 2 оч. «Делового дома на Архиерейской» (GBA ≈7 тыс. кв. м), 2 оч. БЦ «Вознесенский» (GBA ≈5 тыс. кв. м). Еще два крупных офисных центра, открытие которых было запланировано на конец 2016 года, пока не открыты – БЦ «Эльбрус» (GBA ≈15 тыс. кв. м) и БЦ компании «Олипс» на ул. Металлургов (GBA ≈18 тыс. кв. м). Прочие объекты, ввод которых перенесен с 2016 на 2017 год (БЦ «Auroom», ТОЦ на Куйбышева/ Луначарского), имеют меньшие площадные характеристики, и их ввод значительно не повлияет на рынок офисной недвижимости столицы Урала. Следует отметить, что в первом квартале 2017 года особых изменений на рынке не произошло.

Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли ≈11% в год. Однако в 2015-2016 гг. под воздействием кризиса и возрастающей конкуренции количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до ≈3% в год. Эта тенденция будет актуальной и в 2017 году, что благоприятно скажется на рынке, поскольку с 2015 года объем поглощения новых офисных площадей в Екатеринбурге находится на нулевом (а по некоторым оценкам, даже на отрицательном) уровне.

Также нужно отметить, что в Екатеринбурге есть ряд объектов, строительство которых заморожено (например, «Карнеол», «Бриг» и др.).

Как мы отмечали в предыдущих наших обзорах, продажа офисных центров в нарезку частным инвесторам, как инструмент повышения спроса на офисы и один из

¹⁴ <http://ekbrealty.ru/news/offices/7311/>

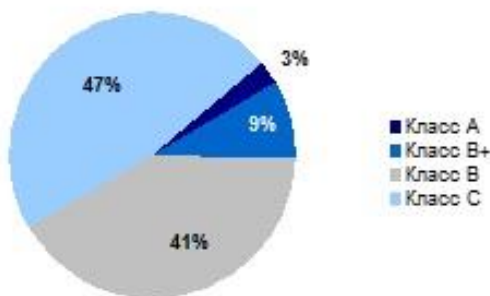
факторов роста рынка практически исчерпал себя. В связи с перенасыщения рынка предложением и со связанной с этим коррекцией ставок аренды, частные инвесторы не могут рассчитывать на нормальную доходность офисных площадей. Это предопределяет необходимость поиска девелоперами новых инструментов повышения привлекательности своих объектов, связанных, в том числе, с поиском относительно вакантных ниш и сегментов рынка офисной и другой недвижимости. В этой связи ряд девелоперов начал проявлять внимание к многофункциональным комплексам (например, недавно заявленный «Атомстройкомплексом» проект МФК на Радищева/Шейнкмана).

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

Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (корректно сравнивать эти города можно только используя коэффициент мультипликации). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 640 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

Рисунок 3 Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.04.2017 г., %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

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

Из рис. 3 видно, что в Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» ($\approx 47\%$), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет $\approx 3\%$, на бизнес-центры класса «В+» приходится $\approx 9\%$, доля офисных цен-

тров класса «В» находится на уровне $\approx 41\%$. Следует отметить, что приведенная сегментация рынка несколько отличается от используемой ГУД, поскольку там анализируются только объекты, которым была присвоена определенная классность.

По динамике более активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» – все открытые в 2016 году и запланированные к открытию в 2017 году офисные центры относятся к данным классам.

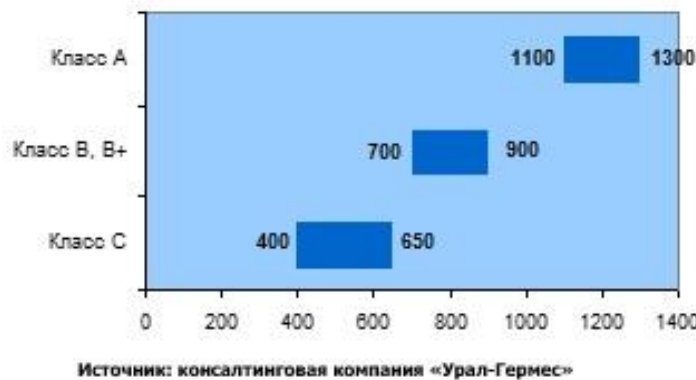
Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса «А», и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

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода). Чтобы снизить проблемы концепции часть девелоперов проводит реконцепции офисных зданий на стадии строительства с переводом их в апартаменты, имеющие гораздо меньший срок окупаемости. Однако как показывает опыт, в конструктивном плане такой перевод не всегда возможен и может создать новые проблемы. Кроме того, сам формат апартаментов имеет некоторые проблемы с конкурентоспособно-

стью, относительно жилых комплексов, обусловленные, прежде всего, юридическим статусом этих объектов.

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

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



Арендные ставки, доля вакантных площадей

В Екатеринбурге в течение II полугодия 2016 года и I квартала 2017 снижения арендных ставок на качественные офисные площади существенно замедлилось (оказывают влияние высокие темпы инфляции в России, рост коммунальных и эксплуатационных расходов, налоговой нагрузки). В целом же реальная доходность офисных центров по-прежнему продолжает снижаться.

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

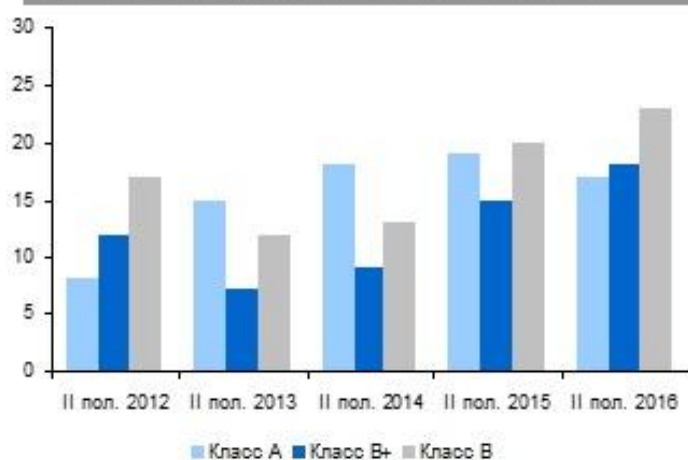
Снижение ставок аренды уже начало приводить к тому, что даже компании, имеющие стабильное положение и хорошие доходы не торопятся покупать подходящие офисные площади в собственность (офисы стали не интересны как инвестиционный ресурс).

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.04.2017 представлены на рис. 4.

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга во II полугодии 2016 года несколько увеличился и на 01.04.2017 в офисных центрах класса А составляет ≈17%, класса В+ ≈18%, класса В ≈23%. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 50% и более.

В условиях кризиса и увеличения количества вакантных площадей часть управляющих компаний стала диверсифицировать свои площади под предприятия

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



услуг, общественного питания и торговли. Дополнительный плюс для сотрудников компаний, являющихся арендаторами – удобное приближение зоны обслуживания. С таким подходом бизнес-центр превращается фактически в МФК, формат которого за счет совмещения ряда функций обладает большой устойчивостью на рынке. Также для снижения доли вакантных площадей многие УК используют специальные технологии удержания арендаторов («арендатор – партнер по бизнесу»), создавая для него дополнительные преимущества и частично варьируя условия аренды. Здесь можно отметить офисные центры «Президент», «Квартал», «Саммит» и др.

Нужно отметить, что рынок офисной недвижимости наиболее подвержен влиянию кризиса, поскольку основу арендаторов офисных и бизнес-центров составляют мелкие и средние компании, наиболее чувствительные к негативным тенденциям в экономике. Кроме того, оптимизируют затраты и крупные компании, включая зарубежные. Также в «тучные» годы на рынке работало достаточно большое количество неэффективных компаний (часто посредников), арендовавших площади в БЦ. С ухудшением экономической ситуации такие компании, как правило, закрываются первыми, оставляя вакантными прежде арендуемые площади.

Тенденции и особенности развития рынка. Прогноз на 2017 год

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

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

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

В 2017 году рынок офисных центров также немного вырастет количественно за счет объектов, ввод в строй которых был перенесен с 2016 года. При этом объем поглощения новых офисных площадей останется практически нулевым. Это будет оказывать влияние на рынок, не позволяя арендным ставкам показывать положительную динамику даже на уровне роста инфляции и издержек. В 2017 году рынок стабилизируется, однако стагнация на нем продолжится.

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 усугубляются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

ведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

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

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

где:

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

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

Обоснование выбора подхода оценки

Расчет стоимости объекта

29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгового 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 – невозпроизводима.)

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, 4 объекта-аналога, представляющие собой земельные участки, расположенные в сопоставимых по привлекательности районах города, позиционируемые продавцами в качестве территорий для строительства коммерческих объектов.

Описание примененных корректировок:

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016».¹⁵ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на земельные участки под офисно-торговую застройку изменяется в интервале от 9,3% до 10,1%. В данном отчете было принято решение использовать среднюю величину уторгования 9,7%.

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. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016».¹⁶ В соответствии с результатами исследования, в зависимости от площади земельного участка под офисно-торговую застройку, действуют следующие коэффициенты (матрица)

Площадь, га		аналог				
		меньше 0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	больше 3
объект оценки	меньше 0,1	1	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,9	1	1,09	1,2	1,24
	0,5-1	0,83	0,92	1	1,1	1,14
	1-3	0,75	0,84	0,91	1	1,04
	больше 3	0,73	0,81	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. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016».¹⁷ Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к цене аналогичных участков в собственности изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86, среднее значение, равное 0,86. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные

¹⁵ стр. 279, т. 77

¹⁶ Стр.176 т..53

¹⁷ Стр.143, т.41

аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

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

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

По данному фактору корректировка в случае необходимости может быть определена на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016»¹⁸.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, удаленных от красной линии изменяется в доверительном интервале от 1,31 до 1,35, среднее значение, равное 1,33. В данном случае, значение корректировки равно 1 для всех аналогов, поскольку все подобранные аналоги предлагаются к продаже в собственность, что сопоставимо с оцениваемым объектом.

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

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

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁹: 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, по-

¹⁸ Стр.120 т..30

¹⁹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

лучаемого 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.

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Объект оценки	https://land.e1.ru/view/11734203/	https://land.e1.ru/view/16131931/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnznacheniya_915343929	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._promnznacheniya_281481331
Описание объекта	Земельный участок кад№66:41:0401033:16, для строительства зданий торгового общественного назначения	Для строительства коммерческих объектов (Земельный участок, зона застройки Ж5. Фитнес центр, спортивный магазин или иной спортивный объект в совмещении с услугами и торговле)	Для строительства коммерческих объектов (Разрешенное использование: для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга)	Для строительства коммерческих объектов	Для строительства коммерческих объектов
Характеристика расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Текущее использование	в соответствии с разрешенным использованием: размещено здание торгового общественного назначения	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Адрес, район (местоположение)	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова-ул.Обувщиков	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, возле дома номер 105а	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, 6	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года (Ельцина-Челюскинцев)
Площадь, м2.	1240	1 000	1 404	800	344
Цена объекта - аналога, руб. за объект		16 000 000	30 000 000	15 000 000	7 499 900
Цена объекта - аналога, руб. за кв.м.		16 000	21 368	18 750	21 802
Права на землю	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи.	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на возможный торг		0,903	0,903	0,903	0,903
Корректировка на пе-	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
редаваемые имущественные права					
Корректировка на масштаб площадей		1,00	1,00	0,90	0,90
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		14 448	19 295	15 238	17 648
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		10%	10%	19%	19%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		2	2	1	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			16 729		
Стоимость земельного участка, руб.			20 743 000		
Величина оцениваемой доли в праве собственности			29310/952200		
Стоимость объекта оценки, руб.			638 000		

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.
29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	638 000	не применялся	не применялся

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

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

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

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

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

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

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

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из под-

ходов, необходимо учитывать следующие факторы:

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

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

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

где V – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20.11.2017г. составляет (без учета НДС²⁰):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	638 000

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

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объекта проведена с позиций справедливой стоимости по состоянию на 20.11.2017 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

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

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 20.11.2017 г., составляет (без учета НДС²¹):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
29310/952200 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок кад.№ 66:41:0401033:16, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - для строительства зданий торгово-общественного назначения, площадь общая 1240 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.	638 000

Отчет
подготовил оценщик:



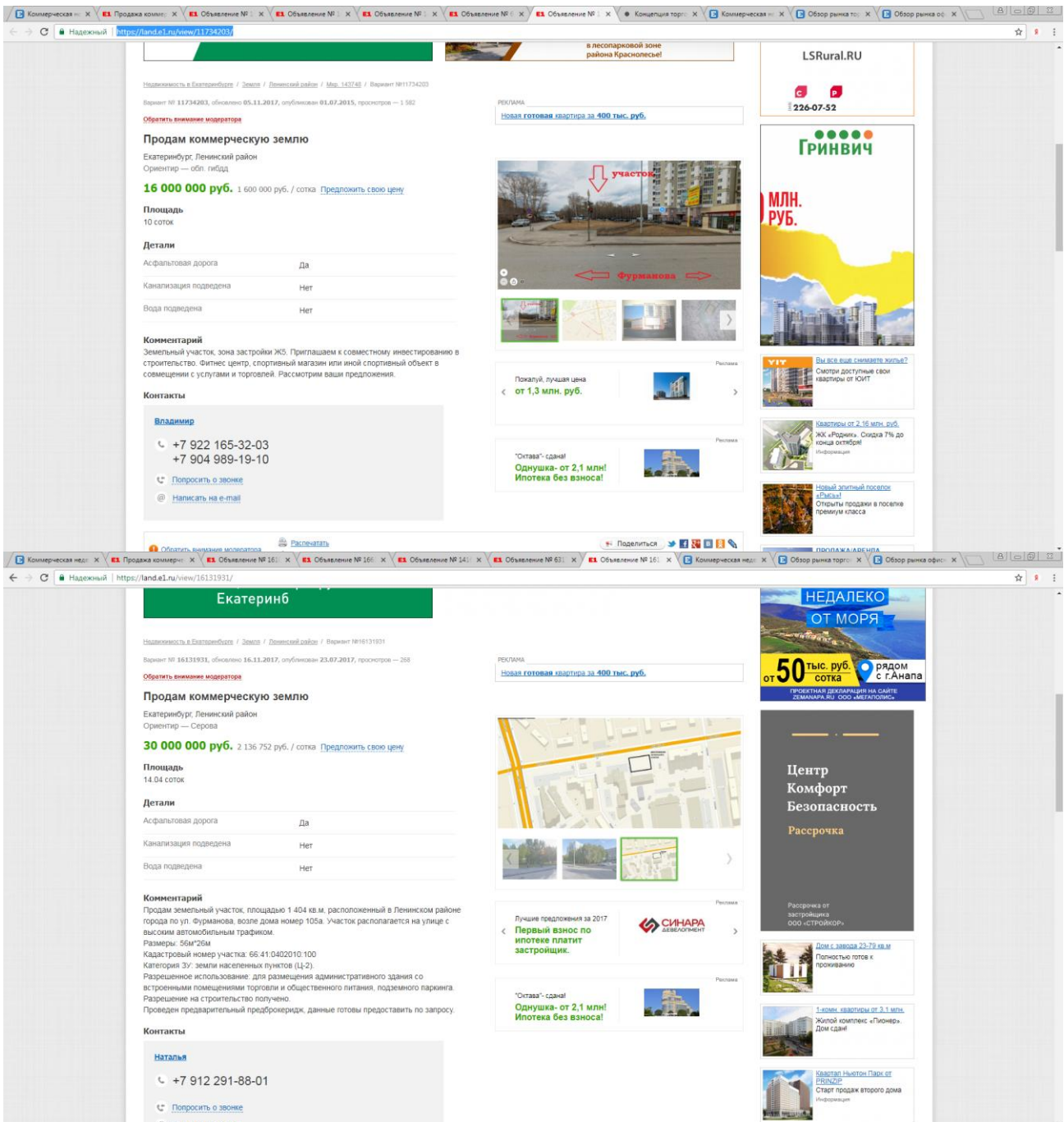
Безденежных М. С.

²¹ 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

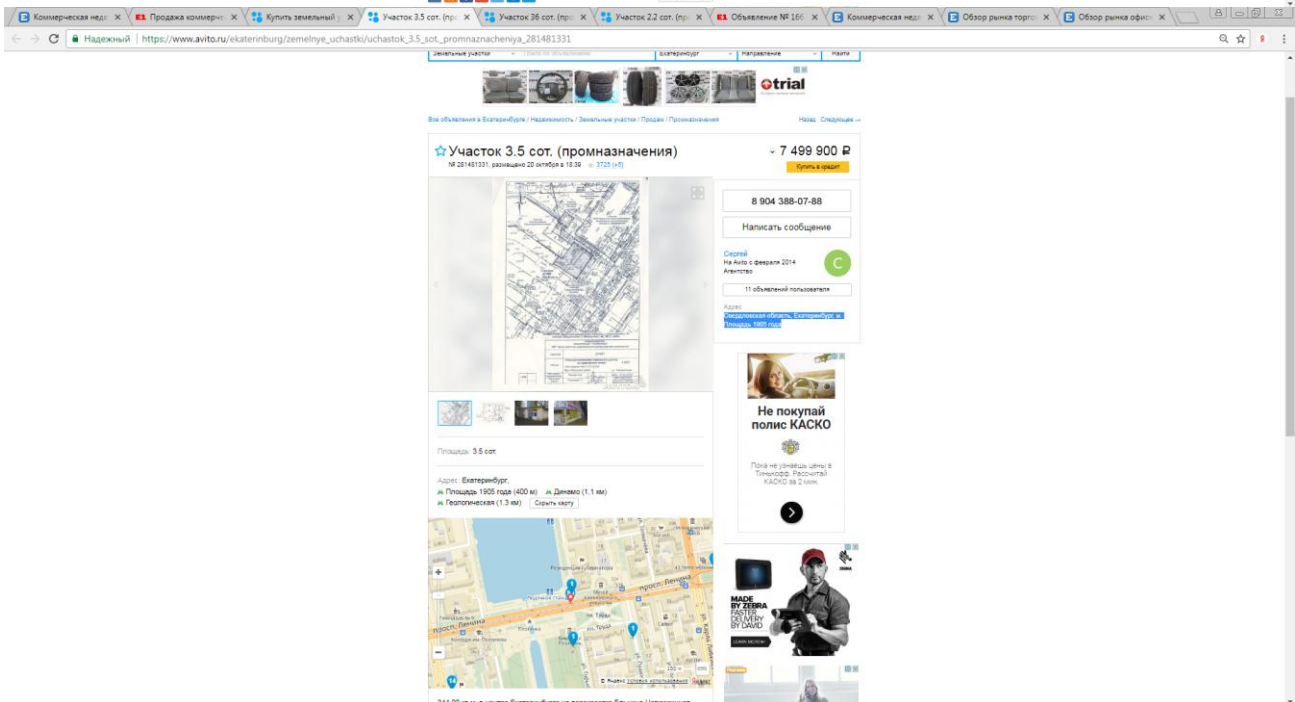
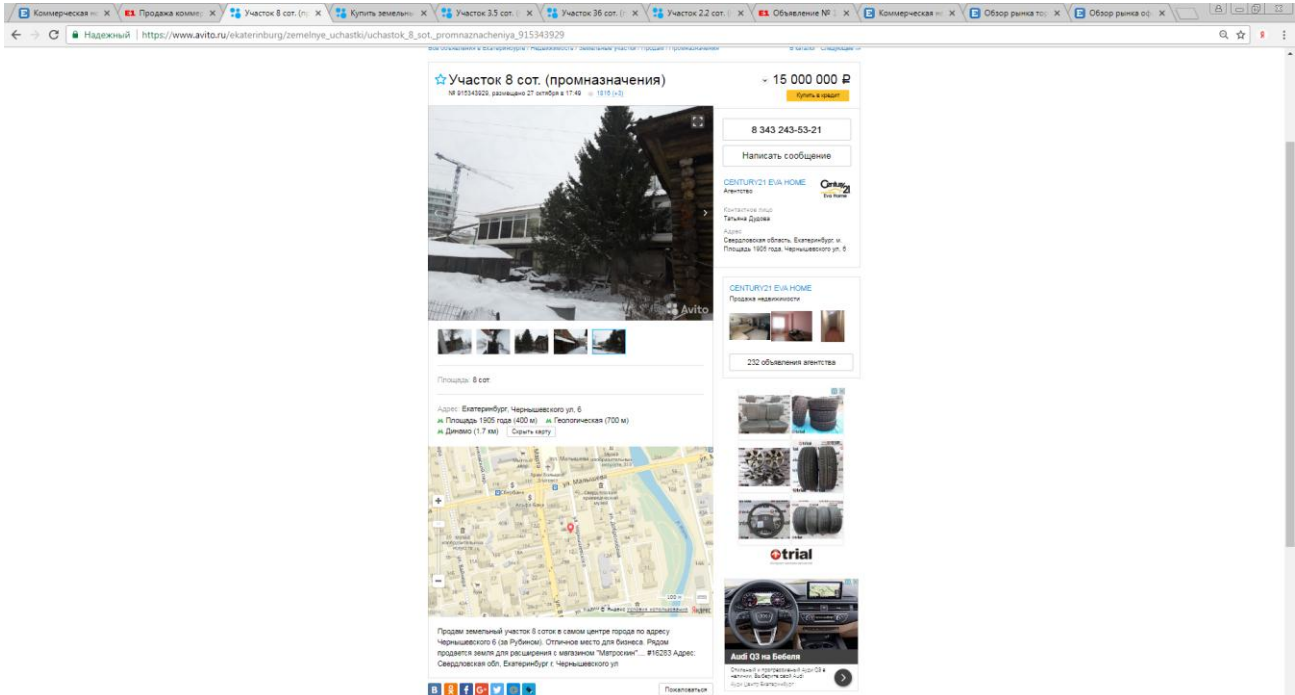
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016.
11. Ресурсы сети интернет.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

100064, Москва, 1-8 Валамовский пер., 25, 10 107078, г. Москва, в.к. № 509;
Тел: (495) 662-74-00, (495) 263-87-11; Факс: (495) 263-87-11; E-mail: info@rosobshch.ru; http://www.rosobshch.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Беззаветных Михаила Сергеевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Беззаветный Михаил Сергеевич** является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № **002555** «03» января 2008г.

Дата выдачи: «04» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков:  С.А. Табакова

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

100064, Москва, 1-8 Валамовский пер., 25, 10 107078, г. Москва, в.к. № 509;
Тел: (495) 662-74-00, (495) 263-87-11; Факс: (495) 263-87-11; E-mail: info@rosobshch.ru; http://www.rosobshch.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Равкина Андрей Анатольевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Равкин Андрей Анатольевич** является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № **002608** «11» февраля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2017 г.

Дата составления выписки: «27» февраля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков:  С.А. Табакова

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-0489817 от 14.04.2017 г.

«16» апреля 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-0489817 от 14.04.2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования обязательности оценщиков от 24.02.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 043 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Беззаветный Михаил Сергеевич Полученный адрес: 571 000575 индекс 572000, Курган 18.02.2010. Адрес регистрации: Курган, ул. Стахановца, д.32, кв.20.
СТРАХОВЩИК:	Страховое общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 11 стр.2 Филиал в Курганской области Адрес исполнительный: Курган, ул. Красная, д.32, оф.12 Почтовый адрес: 640002, г. Курган, кв.176. Тел: (3522) 44-71-62
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договором на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховые случаи являются возмещением obligations Страхователя вследствие убытка, причиненного имущественному интересу Выгодоприобретателя в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущенных должностными лицами Страхователя в результате нарушения требований Федерального государственного стандарта в области оценочной деятельности, установленных конкурсной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	С «16» апреля 2017 года по «16» апреля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования действует исключительно в отношении (индивидуальных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в результате страхования, заключенного Страхователем в течение срока действия договора (1 год), установленного законодательством Российской Федерации, – действия (бездействия) Страхователя при выполнении страхового случая, который был совершён в Первом страховании.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-0489817 от 14.04.2017 г.

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах»
Филиал в Курганской области,
Богородице-Варваринское


М.М. Галина
Директор филиала
11.11.2016

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-0224811/17 от 14.04.2017 г.

«16» апреля 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-745-0224811/17 от 14.04.2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования обязательности оценщиков от 24.02.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 043 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Равкин Андрей Анатольевич Полученный адрес: 71 04 260481 индекс 040000, Россия по Тамбовской области в Волгоградском АО г. Тамбов 12.01.2017г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, д.11, стр.2 Филиал СНАО «Ингосстрах» в Тамбовской области 625026 г. Тамбов, ул. Рогоубова, д.143А
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договором на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховые случаи являются возмещением obligations Страхователя вследствие убытка, причиненного имущественному интересу Выгодоприобретателя в результате нарушения требований Федерального государственного стандарта в области оценочной деятельности, установленных конкурсной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	С «16» апреля 2017 года по «16» апреля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования действует исключительно в отношении (индивидуальных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в результате нарушения требований Федерального государственного стандарта в области оценочной деятельности, установленных конкурсной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто тысяч руб).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-745-0224811/17 от 14.04.2017 г.

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Сидорова Р.И., и.к. директор филиала СНО «Ингосстрах» в Тамбовской области, действующего № 1270045-74/04-0004 от 04.12.2014 г.


Р.И. Сидорова
Директор филиала
04.12.2016

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-741-018639/17 от 29.03.2017

«29» марта 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-018639/17 от 29.03.2017 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114а, 3. Телефон, факс: 8(3522) 60-10-67.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «31» марта 2017 года по «30» марта 2018 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 № 433-741-018639/17 от 29.03.2017
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» Филиал в Курганской области Заместитель директора	


И.И. Гусейн
Дублированный Сертификат № 433-741-018639/17 от 11.11.2016г.
М.П.


ФГИС ЕГРН

(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 09.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
09.03.2017 № 99/2017/11438750	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового-общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Брызгалова Елена Андреевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
09.03.2017	№ 99/2017/11-438750		
Кадстровый номер:		66:41:0401033:16	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "город Екатеринбург"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 66-66-01/595/2006-184 от 14.12.2006
3.	Документы-основания:	3.1.	Прочие иные документы о правах, № 424А от 27.06.1995
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Аренда (в том числе субаренда, лизинг). Весь объект.
		дата государственной регистрации:	27.11.2008
		номер государственной регистрации:	66-66-01/600/2008-081
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.11.2008 по 27.08.2015
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

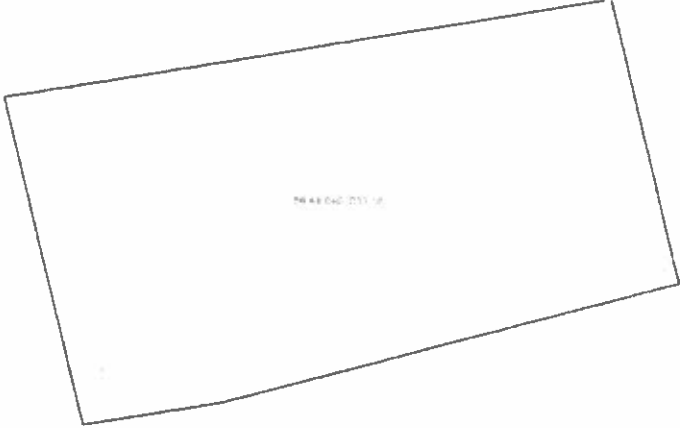
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(полное наименование)</small>

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
09.03.2017	№ 99/2017/11438750		
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

Государственный регистратор		ЮГИС ЕГРН
<small>(полное наименование организации)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(информационный фонд)</small>

М.П.

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

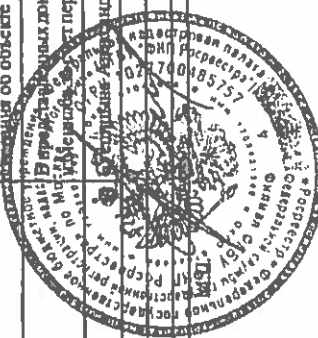
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 30.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.05.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел I	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017 № 77/00/092/2017-543		66:41:0401033:1313	
Кадастровый номер:			
66:41:0401033			
Номер кадастрового квартала:			
11.12.2012			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Условный номер: 66-66-01/648/2012-206			
Адрес:			
620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Рахмиева, д 25			
Площадь, м ² :			
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 расположена объект недвижимости:			
66:41:0401033:1111			
Вид разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости):			
Объект недвижимости имеет статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
В выписке об объекте недвижимости для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект недвижимости не подлежит перепланировке".			
Подучитель выписки:			
Степанов Александр Сергеевич			
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ			
Франк К.И.			



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

Почетные		(наименование)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
30.05.2017 № 77/100/092/2017-543		66-41-0401033:1313	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
3. Документ-основание:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		(подпись и наименование должности)	
		Юрвик К. И.	
		(подпись, фамилия)	

