

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «Трансэнергоресурс»

\_\_\_\_\_  
Е. С. Панфилова  
5 марта 2018 года

## ОТЧЕТ № 12

**об определении рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу:  
Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2**



Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»

Адрес местонахождения: 620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 203

Фактический адрес: 620100, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13

Дата оценки: 7 февраля 2018 года

Период проведения оценки: 7 февраля – 5 марта 2018 года

г. Екатеринбург, 2018 год

5 марта 2018 года

Конкурсному управляющему  
ООО «УралИнвест»  
Лясман А.Э.

### РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ

к Отчету об оценке № 12 от 5 марта 2018 года

Уважаемая Аглая Эдуардовна!

В соответствии с Договором № 12-т на оказание услуг по оценке от 7 февраля 2018 года ООО "Трансэнергоресурс" приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

Оценка проведена по состоянию на 7 февраля 2018 года.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297; ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298; ФСО № 3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, ФСО № 7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость комплекса имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2, на дату оценки составляет с учетом округления (НДС не облагается)<sup>1</sup>:

**1 365 507 000**

**Один миллиард триста шестьдесят пять миллионов пятьсот семь тысяч рублей 00 копеек**

Ниже представлена пообъектная разбивка итоговой стоимости.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый /условный, инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	66:41:0608010:3263	720 993 133
2	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	66:41:0608010:3772	10 714 673
3	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	66:41:0608010:3279	126 512 127
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл.. г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	66:41:0000000:69445	246 532 129
5	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:403	244 929 618

<sup>1</sup> в соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый /условный, инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
6	Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:604	6 149 073
7	Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:603	7 568 799
8	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	66:41:0000000:69446	2 107 448

Указанное выше пообъектное разбиение единой стоимости носит технический характер и произведено исключительно в учетных целях, поскольку реализация оцениваемого комплекса имущества предполагается единым лотом.

Произведенная оценка отражает стоимость Объектов оценки по состоянию на 7 февраля 2018 года. Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектами оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации, специалисты нашей компании готовы ответить на все Ваши вопросы.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
 Директор ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

## Оглавление

1.	Основные факты и выводы .....	5
1.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
1.4.	Итоговая величина стоимости объектов оценки .....	7
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	7
2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	8
3.	Применяемые стандарты оценки .....	11
3.1.	Федеральные стандарты оценки .....	11
3.2.	Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является .....	11
4.	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	12
5.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	14
5.1.	Сведения о Заказчике .....	14
5.2.	Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	14
5.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	14
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки ...	15
5.5.	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор....	15
6.	Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	16
6.1.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	16
6.2.	Характеристика месторасположения .....	50
6.3.	Сведения об износе и устареваниях оцениваемого объекта .....	54
6.4.	Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость .....	57
7.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки .....	58
7.1.	Методология анализа наиболее эффективного использования объектов оценки .....	58
7.2.	Анализ реализуемости варианта НЭИ в отношении земельных участков .....	59
7.3.	Анализ реализуемости варианта НЭИ в отношении зданий и помещений .....	59
8.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	61
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	61
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	70
8.3.	Анализ рынка земельных участков г. Екатеринбурга .....	75
8.4.	Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга .....	87
8.5.	Обзор рынка паркингов г. Екатеринбурга .....	117
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....	121
9.1.	Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	121
9.2.	Характеристика подходов и методов к оценке объекта оценки .....	121
9.3.	Выбор уместных подходов и методов оценки .....	127
10.	Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	129
10.1.	Определение рыночной стоимости вспомогательных зданий затратным подходом .....	129
10.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	136
10.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....	150
10.4.	Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	173
10.5.	Вывод по стоимости, полученной в рамках доходного подхода .....	173
11.	Согласование результатов оценки .....	176
11.1.	Заключение об итоговой величине стоимости .....	178
12.	Декларация качества оценки .....	179
13.	Основные понятия и термины .....	180
14.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных .....	182
15.	Приложения .....	184
	Аналитическое приложение № 1. Определение стоимости прав на земельные участки .....	185
	Приложение 2. Данные об аналогах и использованные материалы .....	215

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 12-т на оказание услуг по оценке от 7 февраля 2018 года между ООО «Трансэнергоресурс» и ООО «УралИнвест».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является комплекс недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый/ условный, номер
1	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	66:41:0608010:3263
2	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	66:41:0608010:3772
3	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	66:41:0608010:3279
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл.. г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	66:41:0000000:69445
5	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:403
6	Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:604
7	Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:603
8	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	66:41:0000000:69446



### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый/ условный, инвентарный номер	Наименование подхода к оценке		
			Затратный, руб.	Сравнительный , руб.	Доходный, руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	66:41:0608010:3 263	Не применялся	3 257 785 223	720 993 133
2	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	66:41:0608010:3 772	Не применялся	Не применялся	10 714 673
3	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	66:41:0608010:3 279	Не применялся	330 101 108	126 512 127
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл. г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	66:41:0000000:6 9445	246 532 129	Не применялся	Не применялся
5	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	66:41:0001001:4 03	Не применялся	244 929 618	Не применялся
6	Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	66:41:0001001:6 04	Не применялся	6 149 073	Не применялся
7	Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:6 03	Не применялся	7 568 799	Не применялся
8	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	66:41:0000000:6 9446	2 107 448	Не применялся	Не применялся

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый / условный, инвентарный номер	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	66:41:0608010:3263	720 993 133
2	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	66:41:0608010:3772	10 714 673
3	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	66:41:0608010:3279	126 512 127
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	66:41:0000000:69445	246 532 129
5	Доля в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:403	244 929 618
6	Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:604	6 149 073
7	Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:603	7 568 799
8	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	66:41:0000000:69446	2 107 448
<b>ИТОГО</b>			<b>1 365 507 000</b>

#### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей реализации имущества на торгах в электронной форме в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

<sup>2</sup> Указанное пообъектное разбиение единой стоимости носит технический характер и произведено исключительно в учетных целях, поскольку реализация оцениваемого комплекса имущества предполагается производить единым лотом.

## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки<sup>3</sup>

Таблица 2.1

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
Объекты оценки	Комплекс недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений (Перечень объектов оценки представлен в таблице 1.1.)
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Объекты оценки рассматриваются как самостоятельные целостные и неделимые объекты
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087650</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087744</li> <li>• Кадастровый паспорт здания от 22 сентября 2010 г.</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087694</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения. От 22.09.2010 г.</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения от «13» июля 2013 г. №66/301/13-311582</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения от «20» августа 2013 г. №66/301/13-377056</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права бб АЖ 208335 от 14.11.2013 г.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права бб АЖ 045633 от 09.08.2013 г.</li> <li>• Отчет по основным средствам за период: 3 квартал 2011 г.</li> <li>• ООО «УралИнвест» Арендный фонд помещений по состоянию на 30.11.2015 г.</li> </ul>
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Субъект права собственности на объекты оценки (на дату оценки)	Общество с ограниченной ответственностью «УралИнвест» (Сокращенное наименование: ООО «УралИнвест», ИНН/КПП 5905238591/668501001, ОГРН 1055902893529, дата регистрации: 21.12.2005, Адрес местонахождения: 620138 Российская Федерация, г. Екатеринбург, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2)
Существующие ограничения (обременения) права	В отношении недвижимого имущества зарегистрированы обременение в виде ареста, ипотеки и аренды:
Сведения об обременении в виде ареста	<p>Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, , 2, в здании литер А. КН 66:41:06080610:3772;</li> <li>• Автостоянка, расположенная по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, , 2, в здании литер Б. КН 66:41:0000000:69445;</li> <li>• помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, , 2, КН 66:41:06080610:3279;</li> </ul>

<sup>3</sup> Составлено в соответствии с требованиями п. 21 ФСО № 1, п. 8а ФСО № 3, п. 8 ФСО № 7



Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, , 2, в здании литер А. КН 66:41:06080610:3263;</li> <li>• Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, , 2, в здании литер В. КН 66:41:0000000:69446</li> <li>• Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, 2, КН 66:41:0001001:403.</li> <li>• Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, 2 . КН 66:41:0001001:604;</li> <li>• Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, 2 . КН 66:41:0001001:603</li> </ul>
Сведения об обременении в виде ипотеки / залога	Залог в пользу АО «Альфа-Банк» (ИНН 7728168971) (Договоры об ипотеке №00SV9Z003, №00SV9Z004 от 09.08.2012 г., договоры залога основных средств №00SV9Z006, №00SV9Z007, №00SV9Z008 от 09.08.2012 г.)
Сведения об обременении в виде аренды:	<p>Обременение установлено в отношении нежилого помещения, кадастровый номер: 66:41:0608010:3263 в пользу следующих лиц:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общество с ограниченной ответственностью "ТАМИ и КО", ИНН: 7727245824, Договор аренды нежилого помещения №26-11/ДДА от 07.02.2011 г.; Дополнительное соглашение №1 от 14.05.2012г. к договору аренды нежилого помещения №№26-11/ДДА от 07.02.2011 г.</li> <li>2. Общество с ограниченной ответственностью "Лемар", ИНН: 6672339839, Договор №06-10/ДДА от 01.10.2012 г.</li> <li>3. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Пять звезд", ИНН: 6674224671, Договор аренды нежилого помещения №397-13/ДДА от 08.08.2013 г.</li> <li>4. Общество с ограниченной ответственностью "МТР Деним", ИНН: 7710918817, Договор аренды №12-10/ДДА от 13.12.2010 г.</li> <li>5. "Торговый Дом ЦентрОбувь", ИНН: 7714601521, Договор аренды нежилого помещения №05-10/ДДА от 05.12.2010 г.</li> <li>6. Общество с ограниченной ответственностью "ФАСТ ФЭШН", ИНН: 7728705256, Дополнительное соглашение № 1 от 21.08.2012 г. к договору аренды нежилого помещения №288-12/ДДА от 15.08.2012 г.; Договор аренды нежилого помещения №288-12/ДДА от 15.08.2012 г.</li> <li>7. Общество с ограниченной ответственностью "Мак Пик Юнион", ИНН: 6674212965, Дополнительное соглашение № 7 от 01.12.2016 г. к договору аренды нежилого помещения №56-10/ДДА от 17.12.2012 г.; Договор аренды нежилого помещения №56-10/ДДА от 17.12.2012 г.; Дополнительное соглашение №6 от 01.07.2016г к Договору аренды нежилого помещения №56-10/ДДА от 17.12.2012 г.</li> <li>8. Акционерное общество "СТОКМАНН", ИНН: 7717145242, Договор аренды нежилого помещения №51-10/ДДА от 29.09.2010 г.</li> <li>9. Общество с ограниченной ответственностью "Альтеко", ИНН: 6671262975, Дополнительное соглашение № 8 от 20.12.2016г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 5 от 01.12.2015 г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 1 от 01.09.2011 г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Договор аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 10 от 31.03.2017 года к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 9 от 01.01.2017 года к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.</li> <li>10. Общество с ограниченной ответственностью "Фреш`Ок", ИНН: 6674309646, Договор аренды нежилого помещения №18-10/ДДА от 16.11.2011 г.</li> <li>11. "Стелла - Е44", ИНН: 7202257386, Договор аренды нежилого помещения №181/11-ДДА от 06.06.2011 г.</li> <li>12. Общество с ограниченной ответственностью "Остин", ИНН: 7728551510, Договор аренды нежилого помещения №68-10/ОДА от 14.10.2010 г.</li> </ol>

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
	<p>13. Общество с ограниченной ответственностью "Территория игр", ИНН: 5012066132, Договор аренды нежилого помещения №15/10-ДДА от 01.10.2012 г.</p> <p>14. "Хармони", ИНН: 7814533385, Договор аренды нежилого помещения №526-14/ДДА от 30.05.2014 г.</p> <p>15. Открытое акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960, Договор аренды нежилого помещения №32-10/ДДА/64 от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №3 от 30.12.2016г. к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №1/2 от 01.12.2014 к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №2 от 01.07.2015г. к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.</p> <p>16. Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, Договор аренды нежилого помещения №361-13/ДДА от 27.03.2013 г.</p> <p>17. Общество с ограниченной ответственностью "РегионОбувьЦентр", ИНН: 7718763570, Договор аренды нежилого помещения №387-13/ДДА от 15.06.2013 г.; Дополнительное соглашение №1 от 15.06.2013 г. к договору аренды нежилого помещения №387-13/ДДА от 15.06.2013 г.</p> <p>18. Общество с ограниченной ответственностью "БЕГЕМОТ Екатеринбург", ИНН: 6685010150, Договор аренды нежилого помещения №278-12/ДДА от 04.04.2012 г.; Дополнительное соглашение №1 от 07.05.2012 г.</p> <p>19. Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 1", ИНН: 7720632870, Договор аренды нежилого помещения №20-10/ДДА от 20.04.2011 г.</p> <p>20. Ильин Александр Сергеевич, Договор аренды нежилого помещения №75-10/ДДА от 13.07.2012 г.;</p> <p>21. Дополнительное соглашение № 1 от 21.08.2012г. к Договору аренды нежилого помещения №75-10/ДДА от 13.07.2012 г.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке учитывается право собственности с учетом ограничения (обременения) в виде залога (в пользу ОАО «АЛЬФА-БАНК»). Иные ограничения /обременения не учитываются <sup>4</sup>
Цель проведения Оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость (В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29. 07. 1998 № 135 – ФЗ)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации имущества на торгах в электронной форме
Дата оценки	7 февраля 2018 года
Дата осмотра объекта оценки	7 февраля 2018 года
Период проведения оценки	7 февраля – 5 марта 2018 года
Дата составления отчета	5 марта 2018 года
Порядковый номер отчета	12
Форма отчета	Полная письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем отчете об оценке), которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>• Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в отчете об оценке.</li> <li>• Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник</li> </ul>

<sup>4</sup> ООО «УралИнвест» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. В соответствии с абз. 9 ст. 126 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», с момента открытия конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
	информации. • Остальные допущения указаны в разделе 4 и по тексту настоящего отчета.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость (требование п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)	Не требуется

### 3. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

#### 3.1. Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

#### 3.2. Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года.

#### 4. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

1. Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Свободный оценочный департамент», утверждены Правлением НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года.

2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

3. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

4. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

5. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объекту оценки, несет его Собственник.

8. Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несет ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

9. Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

10. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанными с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

11. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

12. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

13. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, но не является гарантией того, что объект оценки будут проданы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.

15. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.

16. Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, и исходили из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся объекта оценки.

17. При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов.

18. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, и не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

19. Оценщик не проводил строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходил из того, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на их стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).

20. Информация, содержащаяся в Отчете об оценке, касающаяся Объекта оценки, в том числе имущественные права на объект оценки, количественные и качественные характеристики, описание местоположения, обзор рынка, к которому относятся объект оценки, анализ наиболее эффективного использования, указаны и достоверны только на дату оценки - 7 февраля 2018 года. Последующие изменения, касающиеся самого объекта оценки и рынка торговых помещений, к которому они относятся, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности не должны учитываться в данном Отчете несмотря на дату его составления.

21. Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087650 зарегистрированы ограничения и обременения права в виде ипотеки, аренды и ареста. Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902; от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087594; от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087744; от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087694; от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663; от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911; от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734 зарегистрированы ограничения и обременения права в виде ипотеки и ареста.

В соответствии с Решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-74729/15 от 11.12.2017 г., ООО «УралИнвест» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. В соответствии с абз. 9 ст. 126 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», с момента открытия конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности с учетом обременения имущества в виде залога (ипотеки) в пользу АО «Альфа-Банк» без учета обременения в виде ареста.

22. В итоговом заключении о рыночной стоимости объекта, представленном в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

23. Пообъектное разбиение единой итоговой стоимости носит технический характер и произведено исключительно в учетных целях, поскольку подавляющая часть оцениваемых единиц представляет собой неотделимые улучшения здания ТРК, а реализация оцениваемого комплекса имущества предполагается производить единым лотом.

24. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

## 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

### 5.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «УралИнвест» (Сокращенное наименование: ООО «УралИнвест») в лице конкурсного управляющего Лясман Аглаи Эдуардовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 11.12.2017 по делу №А41-74729/2015
<b>ОГРН</b>	1055902893529
<b>Дата регистрации до 1 июля 2002 года</b>	21.12.2005 г.
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	21.12.2005 г.
<b>ИНН/КПП</b>	5905238591/668501001
<b>Адрес (место нахождения)</b>	620138, Российская Федерация, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2
<b>Фактический адрес Заказчика</b>	620138, Российская Федерация, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2

### 5.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 5.2

<b>Оценщик, подписавший отчет об оценке</b>	Панфилова Евгения Сергеевна Паспорт: серия 7514 № 449940, выдан Отделением № 2 УФМС России по Челябинской области в Правобережном районе г. Магнитогорска 06.09.2014 г. Трудовой договор с ООО «Трансэнергоресурс» № 1 от 05 апреля 2011 года
<b>Сведения о членстве оценщика в СРО</b>	Свидетельство № 003 от 16 сентября 2014 года (Некоммерческое партнерство СРО «Свободный Оценочный Департамент»)
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ФГПОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 № 846142 от 12 декабря 2011 года Повышение квалификации: ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» (2015 г.). Программа: «Актуальные вопросы в оценочной деятельности».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховщик ООО «Центральное Страховое Общество» Страховой полис 660 18 ОО-004274/17 от 11 января 2017 г. Срок действия договора: с 19 января 2017 г. по 18 января 2018 г. Страховщик ООО «Центральное Страховое Общество» Страховой полис № 660 18 ОО-0028579/18 от 12 января 2018 г. Срок действия договора: с 19 января 2018 г. по 18 января 2019 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	8 лет 10 месяцев
<b>Контактный телефон</b>	8-909-015-06-09
<b>Адрес электронной почты</b>	gotovtseva@ter-ocenka.ru
<b>Почтовый адрес (местонахождение) оценщика</b>	620100, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13

### 5.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5.3

<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»
<b>ОГРН</b>	1046604381691
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26 января 2004 года
<b>Местонахождение Исполнителя</b>	620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д.4, оф. 203
<b>Фактический адрес Исполнителя</b>	620100, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13
<b>ИНН</b>	6672160662
<b>КПП</b>	668501001
<b>Количество оценщиков, членами СРО</b>	<b>специалистов-являющихся</b> Одиннадцать
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	Тел./факс: +7 (343) 372-72-77; e-mail: info@ter-ocenka.ru; интернет-сайт: www.ter-ocenka.ru

#### **5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

#### **5.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является собственником, должностным лицом или работником индивидуального предпринимателя – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками индивидуального предпринимателя – заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором индивидуального предпринимателя – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.**

## 6. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка комплекса недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании переговоров с Заказчиком, предоставленных им документов, а также собственного визуального осмотра.

#### Описание здания, в котором находятся оцениваемые помещения

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

Фотографии здания, в котором находятся оцениваемые помещения



Информационная табличка	Фасад здания
	

Таблица 6.1

Количественные и качественные характеристики здания, в котором находятся оцениваемые помещения\*

Показатель	Описание или характеристика показателя
Количество этажей	Техническое подполье, 4, Кровля
Группа капитальности**	II
Срок нормативного использования здания**	150
Год ввода в эксплуатацию*	2010
Назначение	торговое
Текущее использование	ТЦ "КомсоМОЛЛ"
Общая площадь, кв. м	67 201
Класс торгового центра**	Региональный
Основные строительные конструкции:***	
Фундамент	Железобетонный монолитный
Стены	Монолитные
Санитарные и электротехнические устройства:***	
Отопление центральное	Есть
Водопровод	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Есть
Канализация	Есть
Сигнализация	Есть
Линейные сооружения и инженерные системы, обслуживающие здание, объекты благоустройства	



Показатель		Описание или характеристика показателя
Наименование	Инв. №	Характеристики
Наружная водопроводная сеть	00000016	Протяженность: L 579 м, Диаметр: Ду 630мм, материал: Труба ПНД, способ прокладки: подземный
Наружная канализационная сеть	00000017	Протяженность: L 1300 м; диаметр Ду 200 мм, материал: труба чугунная, способ прокладки: подземный
Наружная ливневая канализация	00000018	Протяженность: L 696 м; диаметр: Ду 400 мм, материал ЖБ, способ прокладки: подземный
Наружная сеть теплоснабжения	00000019	Протяженность, L 144 м, диаметр Ду 215 мм, материал Сталь, способ прокладки: подземный
Площадки производственные, тротуары	00000030	Плитка, асфальт
Электрические сети	00000024	Протяженность 6,6 км, АПВПг-3 (1x240), алюминий
Вентиляция с холодоснабжением и противодымная	00000025	Система вентиляции: приточно-вытяжная, количество вентиляционных камер - 20 шт., приточных машин - 34 шт., вытяжных машин - 59 шт., год выпуска 2008, ввод 2010 г.
Система пожарной безопасности	00000021	Система пожарной сигнализации на базе ИСБ Рубеж-08, производства ГК Сигма.
Система пожаротушения	00000020	Система пожаротушения на базе Посейдон-Н-ПТ, производства компании Сталт.
*Примечание: на основании данных сайта <a href="http://www.malls.ru/rus/malls/20364.shtml">http://www.malls.ru/rus/malls/20364.shtml</a>		
**Примечание: группа капитальности, срок нормативного использования определены в соответствии с Таблицами 6.10 и 6.11		
*** Примечание: на основании визуального осмотра.		

Краткое описание количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений представлено в Таблице ниже.

Таблица 6.2

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения, кадастровый номер: 66:41:0608010:3263.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	66:41:0608010:3263
Этаж	Техническое подполье № 6/н, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № Кровля
Общая площадь, кв.м	53 450,7
В том числе:	
Арендопригодная площадь, кв. м	37 139,40
Места общего пользования, кв. м	16 311,30
Высота помещения, м	Нет данных
Отдельный вход	нет
Назначение	нежилое
Текущее использование**	торговое
Тип и состояние отделки внутреннего помещения**	Стандартный ремонт
Сведения о наличии ограничения (обременения) права**	Ипотека, аренда, арест
Сведения о наличии арендаторов и правах третьих лиц*	1. Общество с ограниченной ответственностью "ТАМИ и КО", ИНН: 7727245824, Договор аренды нежилого помещения №26-11/ДДА от 07.02.2011 г.; Дополнительное соглашение №1 от 14.05.2012г. к договору аренды нежилого помещения №№26-11/ДДА от 07.02.2011 г. 2. Общество с ограниченной ответственностью "Лемар", ИНН: 6672339839, Договор №06-10/ДДА от 01.10.2012 г. 3. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Пять звёзд", ИНН: 6674224671, Договор аренды нежилого помещения №397-13/ДДА от 08.08.2013 г. 4. Общество с ограниченной ответственностью "МТР Деним", ИНН: 7710918817, Договор аренды №12-10/ДДА от 13.12.2010 г. 5. "Торговый Дом ЦентрОбувь", ИНН: 7714601521, Договор аренды нежилого помещения №05-10/ДДА от 05.12.2010 г. 6. Общество с ограниченной ответственностью "ФАСТ ФЭШН", ИНН: 7728705256, Дополнительное соглашение № 1 от 21.08.2012 г. к договору аренды нежилого помещения №288-12/ДДА от 15.08.2012 г.;

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<p>Договор аренды нежилого помещения №288-12/ДДА от 15.08.2012 г.</p> <p>7. Общество с ограниченной ответственностью "Мак Пик Юнион", ИНН: 6674212965, Дополнительное соглашение № 7 от 01.12.2016 г. к договору аренды нежилого помещения №56-10/ДДА от 17.12.2012 г.; Договор аренды нежилого помещения №56-10/ДДА от 17.12.2012 г.; Дополнительное соглашение №6 от 01.07.2016г к Договору аренды нежилого помещения №56-10/ДД от 17.12.2012 г.</p> <p>8. Акционерное общество "СТОКМАНН", ИНН: 7717145242, Договор аренды нежилого помещения №51-10/ДДА от 29.09.2010 г.</p> <p>9. Общество с ограниченной ответственностью "Альтеко", ИНН: 6671262975, Дополнительное соглашение № 8 от 20.12.2016г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 5 от 01.12.2015 г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 1 от 01.09.2011 г. к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Договор аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 10 от 31.03.2017 года к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.; Дополнительное соглашение № 9 от 01.01.2017 года к Договору аренды №17-11/ДДА от 01.09.2011 г.</p> <p>10. Общество с ограниченной ответственностью "Фреш`Ок", ИНН: 6674309646, Договор аренды нежилого помещения №18-10/ДДА от 16.11.2011 г.</p> <p>11. "Стелла - Е44", ИНН: 7202257386, Договор аренды нежилого помещения №181/11-ДДА от 06.06.2011 г.</p> <p>12. Общество с ограниченной ответственностью "Остин", ИНН: 7728551510, Договор аренды нежилого помещения №68-10/ОДА от 14.10.2010 г.</p> <p>13. Общество с ограниченной ответственностью "Территория игр", ИНН: 5012066132, Договор аренды нежилого помещения №15/10-ДДА от 01.10.2012 г.</p> <p>14. "Хармони", ИНН: 7814533385, Договор аренды нежилого помещения №526-14/ДДА от 30.05.2014 г.</p> <p>15. Открытое акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960, Договор аренды нежилого помещения №32-10/ДДА/64 от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №3 от 30.12.2016г. к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №1/2 от 01.12.2014 к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.; Дополнительное соглашение №2 от 01.07.2015г. к договору аренды нежилого помещения №32-10/ДДА от 06.12.2010 г.</p> <p>16. Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, Договор аренды нежилого помещения №361-13/ДДА от 27.03.2013 г.</p> <p>17. Общество с ограниченной ответственностью "РегионОбувьЦентр", ИНН: 7718763570, Договор аренды нежилого помещения №387-13/ДДА от 15.06.2013 г.; Дополнительное соглашение №1 от 15.06.2013 г. к договору аренды нежилого помещения №387-13/ДДА от 15.06.2013 г.</p> <p>18. Общество с ограниченной ответственностью "БЕГЕМОТ Екатеринбург", ИНН: 6685010150, Договор аренды нежилого помещения №278-12/ДДА от 04.04.2012 г.; Дополнительное соглашение №1 от 07.05.2012 г.</p> <p>19. Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 1", ИНН: 7720632870, Договор аренды нежилого помещения №20-10/ДДА от 20.04.2011 г.</p> <p>20. Ильин Александр Сергеевич, Договор аренды нежилого помещения №75-10/ДДА от 13.07.2012 г.;</p> <p>21. Дополнительное соглашение № 1 от 21.08.2012г. к Договору аренды нежилого помещения №75-10/ДДА от 13.07.2012 г.</p>
Соответствие планировки объекта оценки поэтажному плану/наличие переоборудований	Соответствует
<b>Дополнительное оборудование, установленное в помещениях (принадлежности)</b>	

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>	
<i>Наименование</i>	<i>Инв. №</i>	<i>Характеристики</i>
<b>Эскалаторы</b>		
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000969	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор L.2, Kone ECO-3000, серийный №11000977	00000004	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор L.3, Kone ECO-3000, серийный №11000976	00000005	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000975	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000974	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000973	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000972	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000971	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор Kone ECO-3000, серийный №11000970	н/д	высота подъема 5м, ширина полотна 800 мм, угол подъема 35 град
Эскалатор SJEC FES 352-800, серийный № 14J00923/E1	н/д	-
Эскалатор SJEC FES 352-800, серийный № 14J00924/E2	н/д	-
Эскалатор SJEC FES 352-800, серийный № 14J00925/E3	н/д	-
Эскалатор SJEC FES 352-800, серийный № 14J00926/E4	н/д	-
<b>Лифты</b>		
Пассажирский лифт №1 KONE Mono Spase, серийный №11000954		грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.12, KONE Mono Spase, серийный №11000956	00000014	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.13, KONE Mono Spase, серийный №11000955	00000015	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.4, KONE Mono Spase, серийный №11000961	00000006	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.5, KONE Mono Spase, серийный №11000958	00000007	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.6, KONE Mono Spase, серийный №11000959	00000008	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.7, KONE Mono Spase, серийный №11000960	00000009	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.8, KONE Mono Spase, серийный №11000957	00000010	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.9, KONE Mono Spase, серийный №11000962	00000011	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.10, KONE Mono Spase, серийный №11000953	00000012	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
Пассажирский лифт L.11, KONE Mono Spase, серийный №11000952	00000013	грузоподъемность от 630 до 1600 кг, количество остановок, от 2 до 4, скорость 1 м/с
<b>Траволаторы</b>		
Пассажирский конвейер L.1 (траволатор), Kone ECO-3000, серийный № 11000982	н/д	высота подъема 2,5м; ширина полотна 800мм; угол подъема 12 град.
Пассажирский конвейер (траволатор), Kone ECO-3000, серийный № 11000979	н/д	Kone ECO-3000, высота подъема 2,5м; ширина полотна 800мм; угол подъема 12 град.
Пассажирский конвейер (траволатор), Kone ECO-3000, серийный № 11000980	н/д	Kone ECO-3000, высота подъема 2,5м; ширина полотна 800мм; угол подъема 12 град.
Пассажирский конвейер (траволатор), Kone ECO-3000, серийный № 11000981	н/д	Kone ECO-3000, высота подъема 2,5м; ширина полотна 800мм; угол подъема 12 град.

Показатель	Описание или характеристика показателя
*Примечание: согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087650	
**Примечание: согласно визуальному осмотру	

Таблица 6.3

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения, кадастровый номер:  
66:41:0608010:3279.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	66:41:0608010:3279
Этаж	Этаж № 3, Этаж № 4
Общая площадь, кв. м	6 439,6
Высота помещения, м	Нет данных
Отдельный вход	нет
Назначение	нежилое
Текущее использование**	кинотеатр
Тип и состояние отделки внутреннего помещения**	Стандартный ремонт
Сведения о наличии ограничения (обременения) права**	Ипотека, арест
Сведения о наличии арендаторов и правах третьих лиц*	-
Соответствие планировки объекта оценки поэтажному плану/наличие переоборудований	Соответствует
Дополнительные сведения	-
*Примечание: согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902	
**Примечание: согласно визуальному осмотру	

Таблица 6.4

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения, кадастровый номер:  
66:41:0608010:3772

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	66:41:0608010:3772
Этаж	Этаж № 1
Общая площадь, кв.м	163
Высота помещения, м	Нет данных
Отдельный вход	нет
Назначение	нежилое
Текущее использование**	котельная
Тип и состояние отделки внутреннего помещения**	Стандартный ремонт
Сведения о наличии ограничения (обременения) права**	Ипотека, арест
Сведения о наличии арендаторов и правах третьих лиц*	-
Соответствие планировки объекта оценки поэтажному плану/наличие переоборудований	Соответствует
Дополнительные сведения	-
*Примечание: согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902	
**Примечание: согласно визуальному осмотру	

Краткое описание количественных и качественных характеристик сооружения автостоянки представлено в Таблице ниже.

Таблица 6.5

 Количественные и качественные характеристики автостоянки, кадастровый номер  
 66:41:0000000:69445\*

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	66:41:0000000:69445
Количество этажей	5
Группа капитальности***	I
Срок нормативного использования здания***	100
Год ввода в эксплуатацию*****	2010
Назначение	Автостоянка
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв. м	23 518,7
<b>Основные строительные конструкции:****</b>	
Фундамент	Железобетонный монолитный
Стены	Монолитные
<b>Санитарные и электротехнические устройства:****</b>	
Отопление центральное	Нет
Водопровод	Нет
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Нет
Канализация	Нет
Сигнализация	Нет

Краткое описание количественных и качественных характеристик распределительного пункта представлено в Таблице ниже.

Таблица 6.6

 Количественные и качественные характеристики распределительного пункта, кадастровый номер  
 66:41:0000000:69446 \*

Показатель	Описание или характеристика показателя			
Кадастровый номер	66:41:0000000:69446			
Количество этажей***	1			
Группа капитальности***	I			
Срок нормативного использования здания***	100			
Год ввода в эксплуатацию*****	2010			
Назначение	Распределительный пункт			
Текущее использование	По назначению			
Общая площадь, кв. м	96,4			
<b>Основные строительные конструкции:****</b>				
Фундамент	Железобетонный монолитный			
Стены	Кирпичные			
<b>Санитарные и электротехнические устройства:****</b>				
Отопление центральное	автономное			
Водопровод	Нет			
Электроосвещение	Есть			
Вентиляция	Нет			
Канализация	Нет			
Сигнализация	Нет			
<b>Дополнительное оборудование</b>				
<i>Наименование</i>	<i>Инв. №</i>	<i>Характеристики</i>		
Автотрансформатор 100 кВА	№00000232	ТМГ 100 кВА 10/0,4	Год выпуска 2008 г.	дата постановки на баланс 2010 г.
Автотрансформатор 100 кВА	№00000233	ТМГ 100 кВА 10/0,4	Год выпуска 2008 г.	дата постановки на баланс 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000234		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3 М	№00000235		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000236		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000237		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000239		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000240		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Комплект ЩО 70-3М	№00000241		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.

Показатель		Описание или характеристика показателя		
Металлоконструкция РП с заземляющим контуром	№00000246	Нет данных		
Охранно-пожарная сигнализация здание	№00000253		Год выпуска 2009 г.	дата ввода 2010 г.
Переносной ПК (Компьютер)	№00000247	Производитель ASER	Год выпуска 2006 г.	дата ввода 2010 г.
Распределительное устройство 10 кВ типа 8М6 с ОПН	№00000231		Год выпуска 2007 г.	дата ввода 2010 г.
Регистратор аварийных режимов РЭС-3-16/48	№00000242		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Система внутреннего освещения и отопления здания	№00000252		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Устройство телемеханики АКП "УКТУС"	№00000243		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Шкаф ВРУ-8	№00000245		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Шкаф ВРУ-8 с АВР	№00000244		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Шкаф оперативного тока ШОТ-01	№00000238		Год выпуска 2008 г.	дата ввода 2010 г.
Трансформаторные подстанции ТП-1 и ТП-2	№ 00000022	-	-	-

\*Примечание: По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087694  
 \*\*Примечание: группа капитальности, срок нормативного использования определены в соответствии Таблицей 6.9  
 \*\*\*Примечание: на основании визуального осмотра.  
 \*\*\*\*По данным Заказчика

### Описание земельных участков

Таблица 6.7

Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером  
 66:41:0001001:403

Параметры	Значение параметра	Источник информации
<b>Идентификационные характеристики</b>		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663
Кадастровый номер	66:41:0001001:403	
<b>Количественные характеристики</b>		
Площадь, кв. м	41 904	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663
<b>Качественные характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность, № 66-66-01/501/2013-484 от 20.03.2014, доля в праве 8832/10000	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "УралИнвест", ИНН: 5905238591	
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Арест, ипотека	
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер сибирского тракта, д.2	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/функциональное назначение	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	
Фактическое использование	Эксплуатация многофункционального ТРК	Визуальный осмотр



Параметры	Значение параметра	Источник информации
План участка		Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pk5.rosreestr.ru">http://pk5.rosreestr.ru</a> )
Плотность окружающей застройки (субъективная оценка)	Высокая	Данные электронных карт Яндекс, Google, Дубль Гис, визуальный осмотр
Характер окружающей застройки	В районе расположения земельного участка преобладают объекты промышленной застройки, жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения.	
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен	
Рельеф участка	Спокойный с незначительными перепадами по высоте	Визуальный осмотр
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены	
Физический износ и функциональное и внешнее устаревания	Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, поэтому понятие физического износа к земельным участкам неприменимо, за исключением случаев истощения плодородия с/х земель. Функциональному и внешнему устареваниям земельные участки также не подвержены	ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение канализация, водоснабжение	Визуальный осмотр
Элементы внешнего благоустройства	Асфальтовое покрытие, озеленение прилегающей территории	Визуальный осмотр
	Дорога автомобильная с асфальтовым покрытием, инв. №00000029	Визуальный осмотр, данные Заказчика
	Мост автомобильный, инв. №00000031	Визуальный осмотр, данные Заказчика
<b>Прочие характеристики</b>		
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	264 777 178	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pk5.rosreestr.ru">http://pk5.rosreestr.ru</a> )
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	6318,66	

Таблица 6.8

Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:604

Параметры	Значение параметра	Источник информации
<b>Идентификационные характеристики</b>		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911
Кадастровый номер	66:41:0001001:604	
<b>Количественные характеристики</b>		


Параметры	Значение параметра	Источник информации
Площадь, кв. м	667	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911
<b>Качественные характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 66-66-01/590/2014-237 от 31.10.2014	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "УралИнвест", ИНН: 5905238591	
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Арест, ипотека	
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер сибирского тракта, д.2	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/функциональное назначение	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	
Фактическое использование	Эксплуатация распределительного пункта и подъездных путей многофункционального ТРК	
План участка		Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pk5.rosreestr.ru">http://pk5.rosreestr.ru</a> )
Плотность окружающей застройки (субъективная оценка)	Высокая	Данные электронных карт Яндекс, Google, Дубль Гис, визуальный осмотр
Характер окружающей застройки	В районе расположения земельного участка преобладают объекты промышленной застройки, жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения.	
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен	
Рельеф участка	Спокойный с незначительными перепадами по высоте	Визуальный осмотр
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены	
Физический износ и функциональное и внешнее устаревания	Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, понятие физического износа к земельным участкам неприменимо, за исключением случаев истощения плодородия с/х земель. Функциональному и внешнему устареваниям земельные участки также не подвержены	ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение канализация, водоснабжение	Визуальный осмотр
Элементы внешнего благоустройства	Асфальтовое покрытие, озеленение прилегающей территории	Визуальный осмотр
<b>Прочие характеристики</b>		
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	5 336 667	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pk5.rosreestr.ru">http://pk5.rosreestr.ru</a> )



Параметры	Значение параметра	Источник информации
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	8001,00	

Таблица 6.9

Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:603

Параметры	Значение параметра	Источник информации
<b>Идентификационные характеристики</b>		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734
Кадастровый номер	66:41:0001001:603	
<b>Количественные характеристики</b>		
Площадь, кв. м	821	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734
<b>Качественные характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Собственность, № 66-66-01/590/2014-238 от 31.10.2014	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "УралИнвест", ИНН: 5905238591	
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Арест, ипотека	
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер сибирского тракта, д.2	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/функциональное назначение	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	
Фактическое использование	Эксплуатация подъездных путей многофункционального ТРК	Визуальный осмотр
План участка		Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pk5.rosreestr.ru">http://pk5.rosreestr.ru</a> )
Плотность окружающей застройки (субъективная оценка)	Высокая	Данные электронных карт Яндекс, Google, Дубль Гис, визуальный осмотр
Характер окружающей застройки	В районе расположения земельного участка преобладают объекты промышленной застройки, жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения.	
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен	
Рельеф участка	Спокойный с незначительными перепадами по высоте	Визуальный осмотр
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены	

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физический износ и функциональное и внешнее устаревания	Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, поэтому понятие физического износа к земельным участкам неприменимо, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональному и внешнему устареваниям земельные участки также не подвержены	ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение канализация, водоснабжение	Визуальный осмотр
Элементы внешнего благоустройства	Асфальтовое покрытие	Визуальный осмотр
<b>Прочие характеристики</b>		
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	6 436 640	Публичная кадастровая карта ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	7840,00	

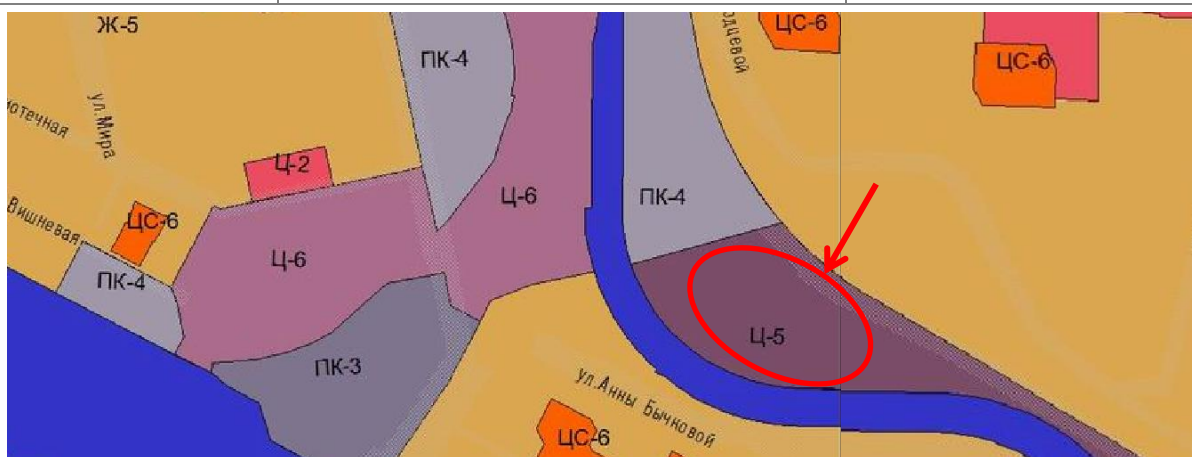


Рис. 6.1 Местоположение занимаемого исследуемыми объектами, земельного участка на карте градостроительного зонирования г. Екатеринбурга<sup>5</sup>

#### Ц-5. Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков

Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков Ц-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения общегородского и областного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- магазины;
- рынки;
- склады;
- обслуживание автотранспорта;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- выставочно-ярмарочная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта (парковки);
- деловое управление (административно-бытовые здания);
- здравоохранение;

<sup>5</sup> Источник информации: [http://www.egd.ru/docs/acts/\\_aview\\_b3331](http://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b3331)



- благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- религиозное использование;
- гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- спорт;
- объекты придорожного сервиса;
- деловое управление;
- развлечения;
- среднее профессиональное образование (профессиональные технические училища, колледжи, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению);
- общежития;
- производственная деятельность (объекты IV, V класса).



**Фотографии объекта оценки – комплекса недвижимого имущества**

**Входная группа и фасад здания ТРК**



**Помещения**









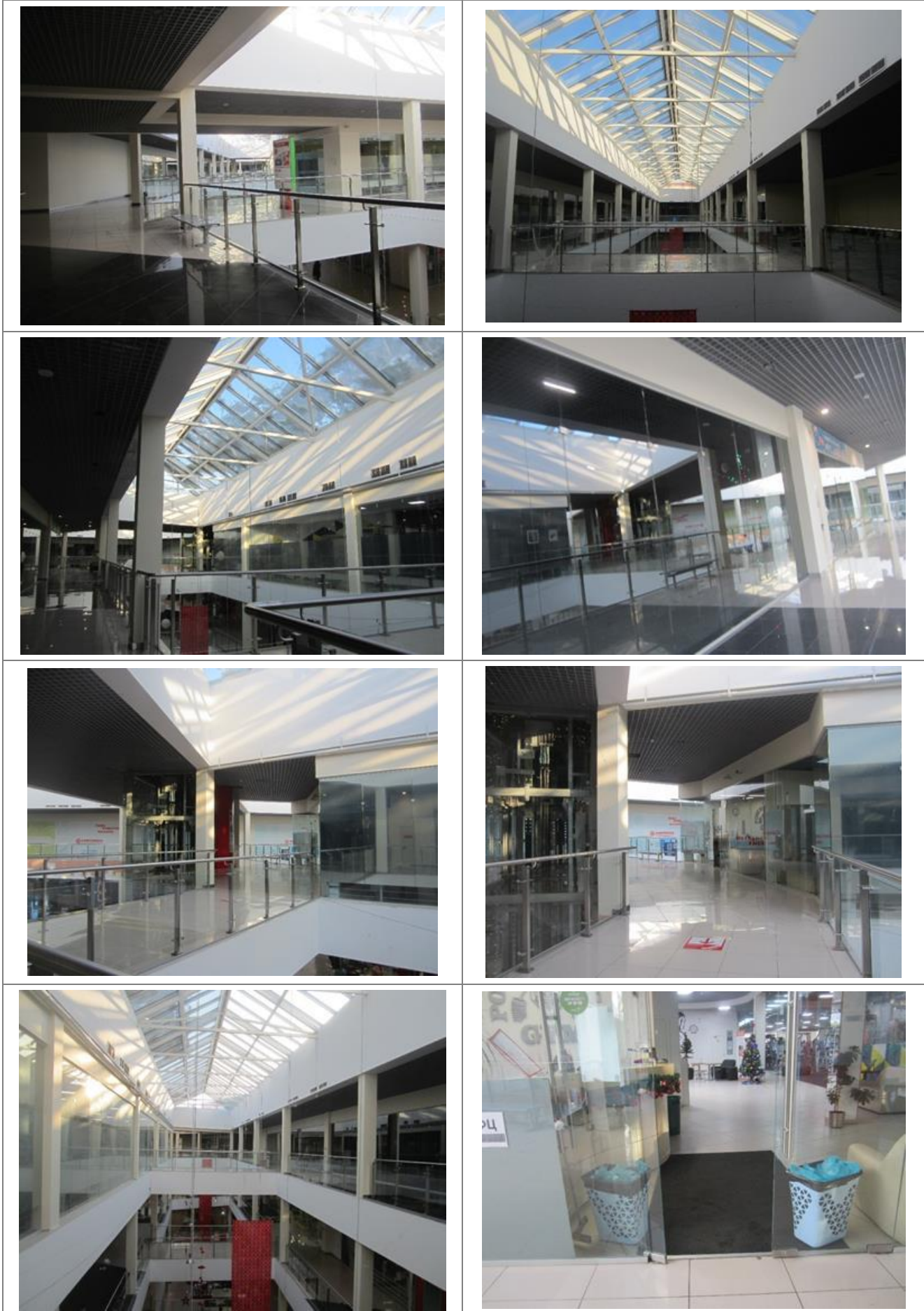


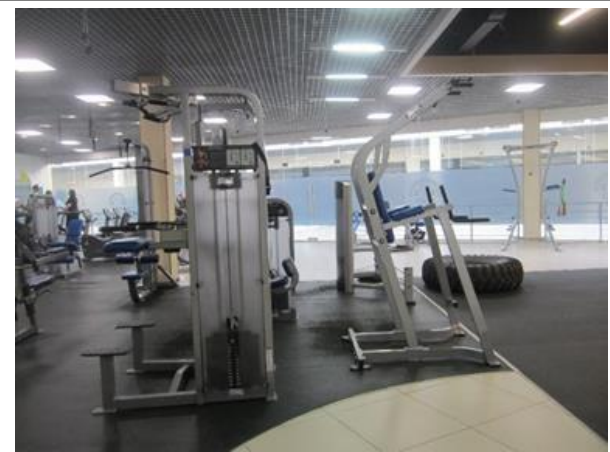
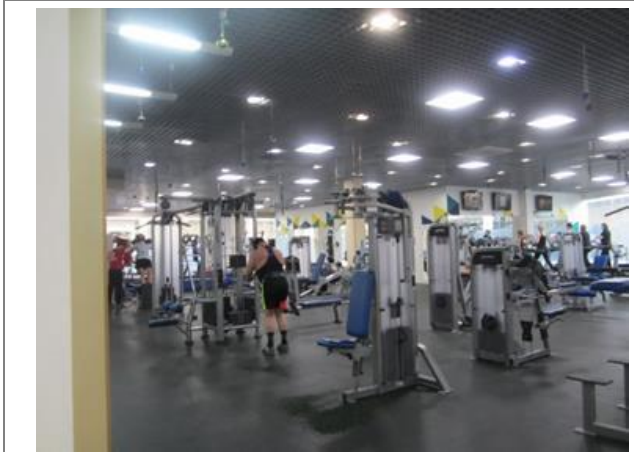
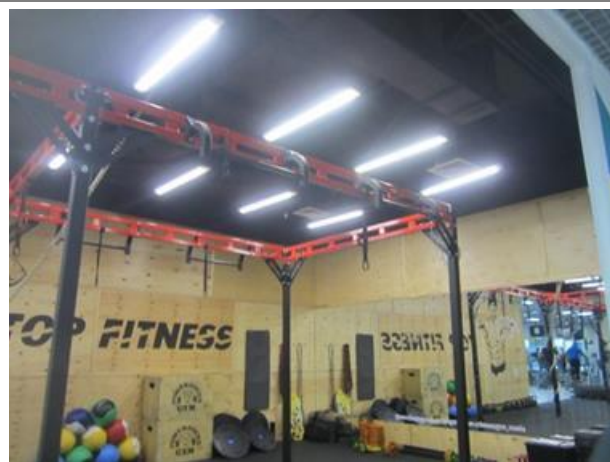
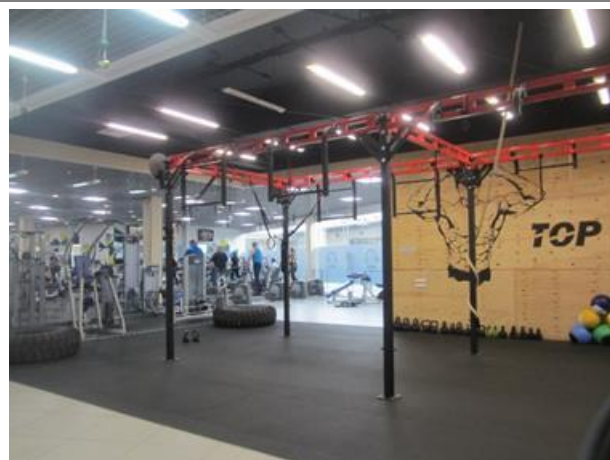
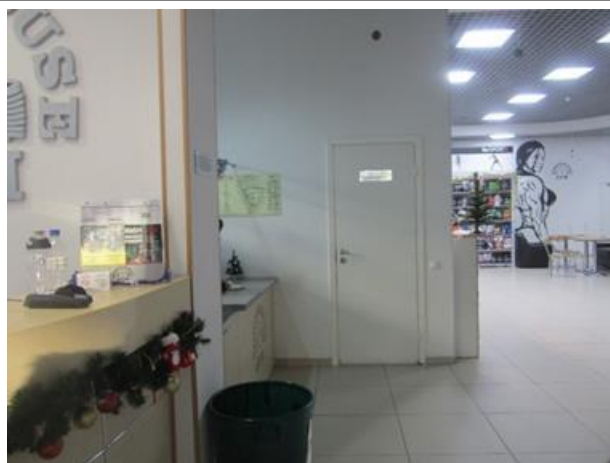


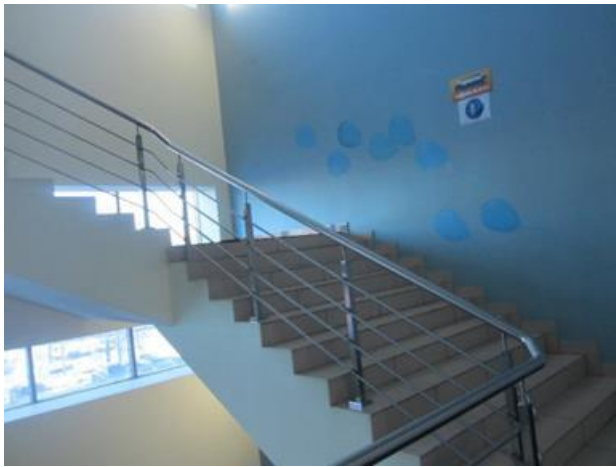


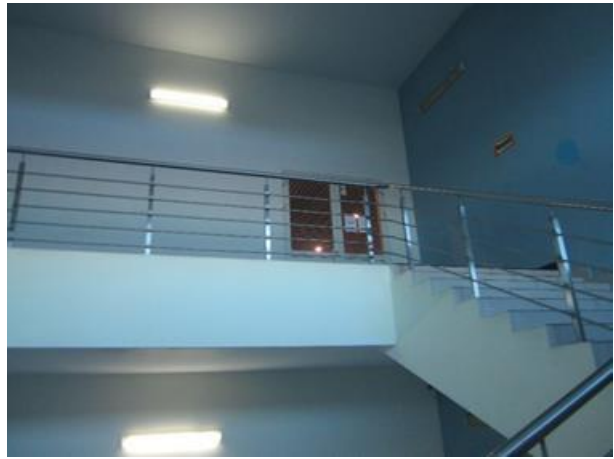
















**Распределительный пункт**



**Автостоянка**





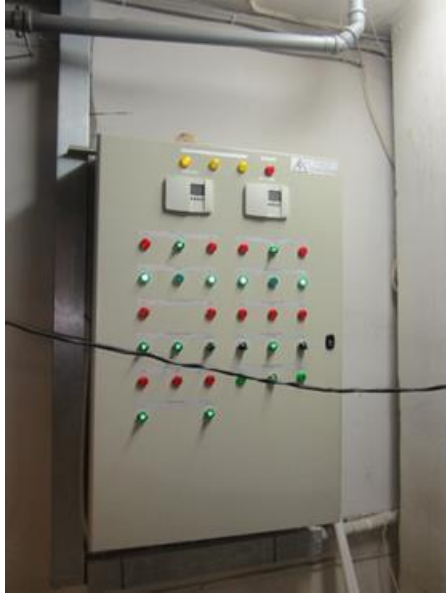
**Трансформаторная подстанция**



**Прочее имущество**









**Земельные участки и заощение**





Таблица 6.10

Усредненные нормативные сроки службы общественных зданий<sup>6</sup>

Группа капитальности	Описание конструктивных элементов	Общий срок жизни здания, года
I	Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II	Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные;	150
	Колонны и столбы железобетонные или кирпичные;	
III	Перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные;	
	Колонны и столбы железобетонные или кирпичные;	
IV	Перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
	Со стенами облегченной каменной кладки;	
V	Колонны и столбы железобетонные или кирпичные;	80
	Перекрытия деревянные	
VI	Со стенами облегченной каменной кладки;	50
	Колонны и столбы кирпичные или деревянные	
VII	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами;	25
	Перекрытия деревянные	
VIII	Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	15
IX	Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	10
	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	

<sup>6</sup> Источник: "Справочник строителя: строительные работы" с сайта Клуб профессиональных строителей: [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651)



Таблица 6.11

Конструктивные элементы	Группы капитальности <sup>7</sup>					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные столбы или каменные столбы	Глинобетонные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из венного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					
<b>Группа капитальности<sup>8</sup></b>	I	II	III	IV	V	VI
<b>Усредненные нормативные сроки службы производственных зданий</b>	100	80	60	40	-	-

В соответствии с Договором № 12-т на оказание услуг по оценке от 7 февраля 2017 года предполагаемое использование результатов оценки - Для целей реализации имущества на торгах в электронной форме. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления Отчета.

<sup>7</sup> Источник: Общая часть к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, составленные в уровне цен 1 января 1969 года (Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970г.), Приложение 3.

<sup>8</sup> Источник: "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений" М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки"

## 6.2. Характеристика месторасположения

Местоположение объекта оценки: Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

Фрагменты карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведены ниже (Рис. 6.2, Рис. 6.3, Рис. 6.4):



Рис. 6.2 Географическое расположение города Екатеринбург<sup>9</sup>

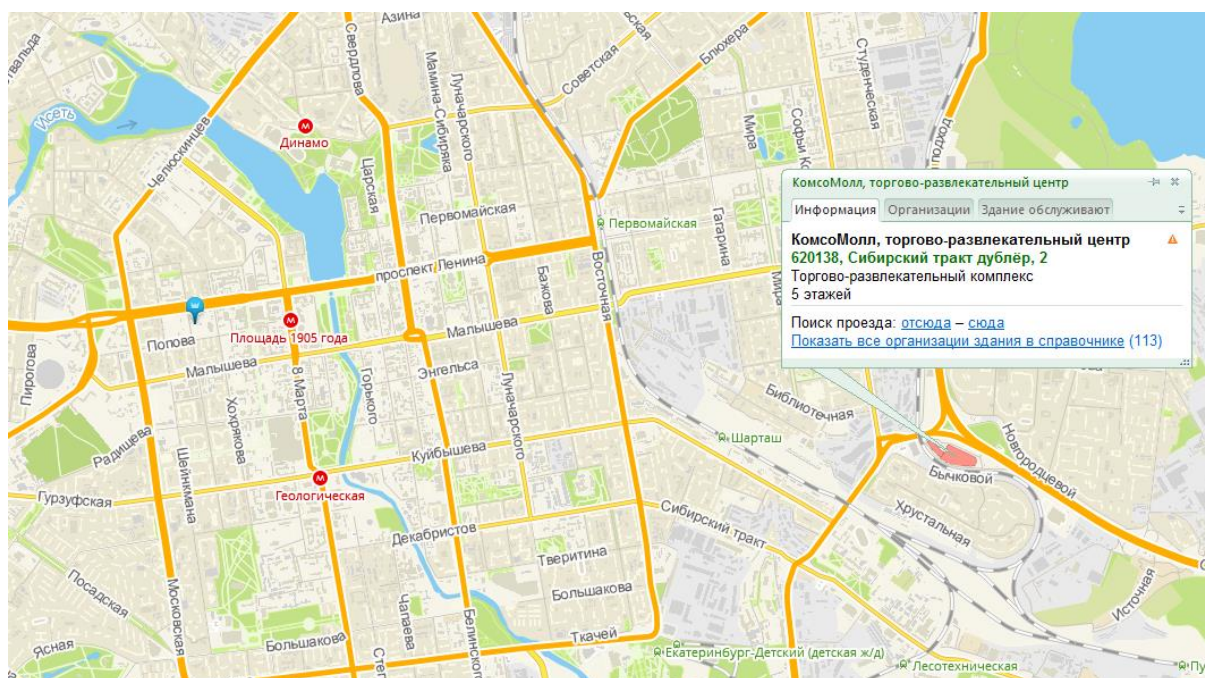


Рис. 6.3 Район локального расположения объекта оценки<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Источник информации: <http://gammaural.ru/o-predpriyatii/geografiya-provedeniya-rabot/sverdlovskaya-oblast/>

<sup>10</sup> Источник информации - карта ДубльГис ([www.2gis.ru](http://www.2gis.ru))

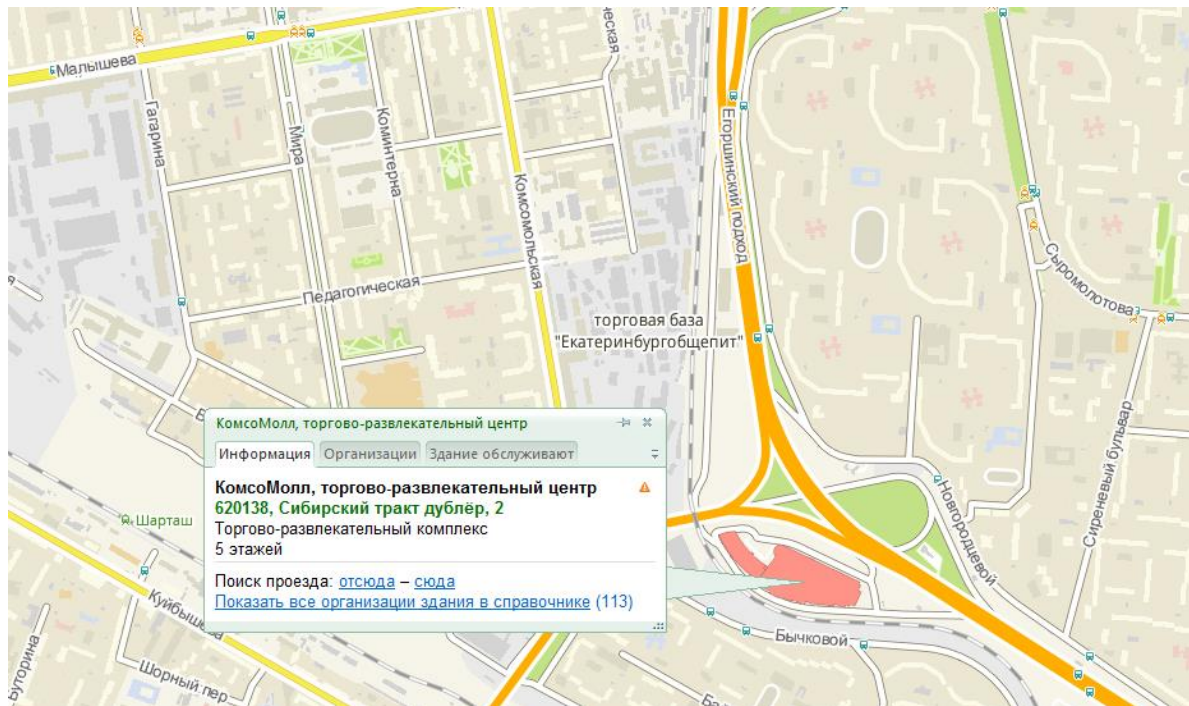


Рис. 6.4 Местоположение объекта оценки<sup>11</sup>

### Краткое описание города Екатеринбурга<sup>12</sup>

**Географическая справка и транспортная доступность.** Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56°50' северной широты, 60°35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда — Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся два естественных озера: на востоке — Шарташ, на северо-западе — Шувакиш (зарастающее). В лесопарковой зоне Верх-Исетского района города проходит граница между Европой и Азией.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится в том месте Урала, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается крупнейший за пределами двух столиц международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

Трассы федерального и регионального значения, проходящие через Екатеринбург:

M5 — федеральная трасса «Урал» — примыкает с юга, на подходе к городу называется Челябинским трактом.

R242 — шоссейная дорога на Пермь — примыкает с запада, на подходе к городу называется Новомосковским трактом.

R351 — шоссейная дорога на Тюмень — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублёр Сибирского тракта.

<sup>11</sup> Источник информации - <https://www.google.ru/maps/>

<sup>12</sup> Источник информации: Википедия. Свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/>

Р352 — шоссейная дорога на Нижний Тагил — Серов — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Серовским трактом.

Р354 — шоссейная дорога на Шадринск — Курган — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублёр Сибирского тракта.

Р355 — шоссейная дорога на Полевской — примыкает с юго-запада, на подходе к городу называется Полевским трактом.

**Население.** Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 23 января 1967 года. Численность населения города Екатеринбург по состоянию на январь 2014 года составила 1 447 817 человек.

**Административное деление.** В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

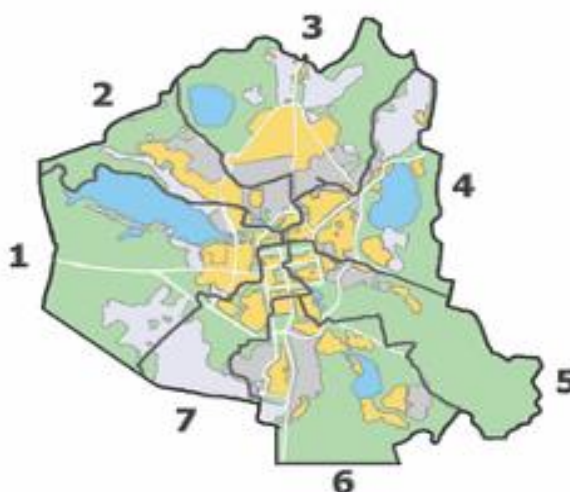


Рисунок 6.1 - Карта «Административное деление

Численность населения г. Екатеринбурга на 01 мая 2017 года составляло на Диаграмме ниже.<sup>13</sup>



Диаграмма 6.1 Численность населения города Екатеринбурга на 01 мая 2017 года

ООО «Риэлтерский информационный центр» Уральской палаты недвижимости выделяет 5 ценовых поясов в зависимости от местоположения.

<sup>13</sup> Использованные источники информации: <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/news/66004-chislennost-naseleniya-ekaterinburga-prevysila-1-5-milliona-chelovek>

Таблица 6.12

## Распределение районов по ценовым поясам г. Екатеринбурга

Ценовой пояс	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1-й пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
<b>2-й пояс</b>	Академический, <b>ЖБИ</b> , Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3-й пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
4-й пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш
Источник: <a href="http://upn.ru/analytics/1793/2013/4/14021.htm">http://upn.ru/analytics/1793/2013/4/14021.htm</a>	

Что касается «нерыночных» изменений, то в связи с изменением в 2010 - 2011 гг. ценовой ситуации на рынке недвижимости, аналитический отдел УПН изменил с 01.01.2012 г. состав ценовых поясов Екатеринбурга, действовавший с середины 2007 г.:

- жилой район ЖБИ перенесен во 2-й ценовой пояс;
- жилой район Совхоз перенесен в 3-й ценовой пояс;
- жилой район Академический добавлен во 2-й ценовой пояс.

Отметим, согласно методике УПН в каждом поясе собраны микрорайоны со сходной стоимостью недвижимости. Не обязательно эти микрорайоны в одинаковой степени удалены от центра и чем дальше от центра, тем выше пояс. Цена жилой недвижимости зависит от населенности района, степени строительства, которые поддерживали бы цены на высоком уровне. К примеру, в своё время благодаря появлению новых домов поднялись цены в микрорайоне Широкая Речка и он был переведён из третьего ценового пояса во второй. Из-за отсутствия новых объектов эксперты не исключают и потери некоторого интереса покупателей к микрорайону ЖБИ в связи со старением жилого фонда при неизменности проблем с транспортными потоками.

**Характеристика локального расположения объекта оценки**

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки приведена ниже (Таблица 6.13).

Таблица 6.13

## Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки\*

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объекта оценки	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.	
Ценовой пояс	II	
Район	Октябрьский	
Жилой район	ЖБИ	
Местоположение микрорайона	внутри микрорайона	
Степень застройки (субъективная оценка)	Более 75%	+
	25 - 75%	-
	Менее 25%	-
Характер застройки	В радиусе 600 м застройка преимущественная промышленная, жилая и коммерческая. Имеются объекты малоэтажного, средне этажного и многоэтажного строительства современной и старой постройки, административные здания, торговые центры	
Преобладающий тип населения	Смешанный	
Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности**	Коммерческая инфраструктура развита на хорошем уровне. В пешеходной доступности от объекта оценки, находится достаточное количество предприятий стрит-ритейла и предприятий сферы услуг	
Наличие и характер подъездного пути, наличие парковки	Организован подъездной путь, имеется неохраняемая парковка с достаточным количеством мест	
*Примечание: данные получены на основании анализа электронных карт: 2GIS ( <a href="http://www.2gis.ru">www.2gis.ru</a> ), Yandex ( <a href="http://www.yandex.ru">www.yandex.ru</a> ), Google ( <a href="http://www.google.ru">www.google.ru</a> ), а так же визуального осмотра.		
**Примечание: принято считать, что зона пешеходной доступности объекта недвижимости во временном интервале составляет до 10 мин ( <a href="http://www.sozidateli.com/wiki/factory-vliyayushchie-na-vybor-mesta-raspolozheniya-torgovogo-">http://www.sozidateli.com/wiki/factory-vliyayushchie-na-vybor-mesta-raspolozheniya-torgovogo-</a>		

centra; <http://dulapshin.wordpress.com/2011/05/14/>). Так, согласно карте ДубльГис ([www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)), радиус зоны пешеходной доступности до 10 минут составляет 600 м. (данное расстояние будет пройдено за 7-13 минут, т.е. в среднем 10 минут). Таким образом, при определении развитости коммерческого окружения рассматривался радиус окружения в 600 метров).

**Вывод:** объект оценки расположен во II ценовом поясе г. Екатеринбурга, который характеризуется развитой социальной и коммерческой инфраструктурой. Локальное местоположение объекта оценки характеризуется хорошей развитостью коммерческой инфраструктуры. Транспортную доступность можно охарактеризовать как «Хорошую», организован подъездной путь, имеется неохраняемая наземная парковка с достаточным количеством мест.

### 6.3. Сведения об износе и устареваниях оцениваемого объекта

Величина накопленного износа объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$\text{Из} = \text{И}_{\text{физ}} + \text{И}_{\text{функц}} + \text{И}_{\text{внеш}}$$

где

Из – общий накопленный износ;

$\text{И}_{\text{физ}}$  – физический износ объекта оценки;

$\text{И}_{\text{функц}}$  – функциональное устаревание объекта оценки;

$\text{И}_{\text{внеш}}$  – внешнее устаревание объекта оценки.

При этом под физическим износом строения (здания, сооружения) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения в результате эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижения физико-механических характеристик объекта - ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта<sup>14</sup>.

#### Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа. Устранимый износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом и измеряют затратами на этот ремонт.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым. Теоретической основой для его расчета является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

Основными методами расчета физического износа являются:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни

**Метод срока жизни** рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{И}_{\text{физ}} = \text{ЭВ} / \text{НСС} * 100 \%, \text{ где}$$

**ЭВ** – эффективный возраст объекта;

**НСС** – нормативный срок службы объекта.

**Функциональное устаревание** - потеря стоимости улучшений земельного участка вследствие несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам<sup>15</sup>. Различают следующие виды функционального устаревания: устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента; устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента; устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации. Функциональное устаревание также подразделяется на два вида - устранимое и неустрашимое. Принцип расчета устранимого функционального устаревания - оценка издержек на его устранение. Принцип расчета неустрашимого функционального устаревания - капитализация потерь доходов, обусловленных этим устареванием.

<sup>14</sup> Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.

<sup>15</sup> Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.

**Внешнее устаревание** - это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту факторов. Внешнее устаревание может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Оно практически не поддается устранению и может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным (например, близость к экологически неблагоприятному району).

#### Определение физического износа

В рамках проведенного исследования для расчета физического износа применим Метод срока жизни.

Физический износ рассчитывается методом срока жизни по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{НСС}} \times 100 \%, \text{ где}$$

**ЭВ** – эффективный возраст объекта;

**НСС** – нормативный срок службы объекта.

**Нормативный срок службы** определяется из технической документации. В нашем случае НСС определен на основании усредненных нормативных сроков службы производственных зданий (источник: «Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений» М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО «Сибирский Центр Оценки»).

**Эффективный возраст** определяется как величина, равная фактическому возрасту объекта недвижимости, с учетом того, что основное строение и пристройки имеют разные сроки службы.

Таблица 6.14

Физический износ зданий

Наименование	Срок службы, лет	Год постройки*	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
ТЦ "КомсомоЛЛ"	150	2010	7	5%
Автостоянка	100	2010	7	7%
Распределительная подстанция	100	2010	7	7%

Для качественной характеристики физического состояния оцениваемых зданий оценщик приводит шкалу экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости:

Таблица 6.15

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости<sup>16</sup>

№ п/п	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0 – 5; 5 - 15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15 - 35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	Удовлетворительное	35 - 60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60 - 80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80 - 100

<sup>16</sup> Источник: МОК-Информ: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 6.16

Соответствие фактически определенной величины физического износа ее качественной характеристике

Наименование	Физический износ, %	Состояние объекта	Физический износ согласно Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, %	Соответствие фактически определенной величины физического износа ее качественной характеристике
ТЦ "КомсомоЛЛ"	5%	Отличное	0 – 5; 5 - 15	Соответствует
Автостоянка	7%	Отличное	0 – 5; 5 - 15	Соответствует
Распределительная подстанция	7%	Отличное	0 – 5; 5 - 15	Соответствует

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные несколько лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию.

Таблица 6.17

#### Функциональное устаревание

Факторы функционального износа	Признаки функционального износа	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа	Количественная оценка величины износа, %
Устранимое функциональное устаревание			
Недостатки, требующие добавления элементов	элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам	Здания в настоящее время эксплуатируются в соответствии со своим назначением и вполне соответствуют требованиям к недвижимости соответствующего сегмента. У объектов достаточно мощностей для функционирования в соответствии со своим назначением. Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам	Модернизация и обновление не требуется, поскольку здания находятся в отличном состоянии и их использование соответствует проектируемому назначению.	0%
Сверхулучшения	позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным рыночным стандартам	Объекты недвижимости не имеют элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%
Неустранимый функциональный износ	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здания имеют все необходимые для использования в соответствии со своим назначением, удобства. Признаки износа по данному критерию отсутствуют	0%

По результатам собственного визуального осмотра оценщиком установлено, что все конструктивные элементы зданий выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время, несоответствия планировочных решений современным требованиям также не выявлено.

На основании изложенного, величина функционального устаревания принимается оценщиком в размере 0%.



### Определение внешнего устаревания

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних, по отношению к оцениваемому объекту, факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды.

Для установления наличия/отсутствия признаков внешнего устаревания, оценщиком были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

По состоянию на дату оценки, оценщиком не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

На основании изложенного, величина внешнего (экономического) устаревания принимается оценщиком в размере 0%.

Таблица 6.18

Определение накопленного износа

№ п/п	Показатель	Износ, %		
		Здание ТЦ "КомсомоЛЛ"	Автостоянка	Распределительная подстанция
1	Физический износ, %	5,00	7,00	7,00
2	Функциональное устаревание, %	0,00	0,00	0,00
3	Внешнее устаревание, %	0,00	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>Накопленный износ, %</b>	<b>5,00</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>

#### 6.4. Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

В результате подробного изучения характеристик Объектов оценки и анализа предоставленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к Объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, кроме описанных выше не выявлено.

**Вывод:** Объектом оценки выступает комплекс недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, сооружений и помещений, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2. Согласно визуальному осмотру, оцениваемое имущество используется по назначению. Информация о сносе зданий, об отнесении их к ветхому отсутствует. Состояние зданий оценивается как «отличное». В соответствии со Шкалой экспертных оценок (Таблица 6.15), показатели износа зданий находятся в диапазоне 5-15%.

## 7. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

### 7.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объектов оценки

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного – процесс моделирования конкуренции различных видов использования недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;
- Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
- Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
- Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

Составляется список анализируемых функций, которые могут быть реализованы (анализ реализуемости). При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения функций в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

В соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения;

Из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

Анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

В качестве наиболее эффективного выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования земельного участка его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения земельного участка. От этого вывода зависит выбор методов его оценки.

## **7.2. Анализ реализуемости варианта НЭИ в отношении земельных участков**

### **Анализ наиболее эффективного использования участков как условно свободных**

Согласно Решения от 13 ноября 2007 г. N 68/48 "Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург" (в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 30.09.2008 N 59/63, от 23.06.2009 N 20/7, от 28.09.2010 N 61/28, от 22.02.2011 N 22/37, от 27.09.2011 N 62/45, от 06.12.2011 N 83/50, от 27.03.2012 N 17/56, от 26.06.2012 N 28/61, от 09.10.2012 N 41/63, от 12.02.2013 N 7/70, от 11.06.2013 N 31/77, от 25.06.2013 N 36/78, от 25.06.2013 N 37/78, от 26.11.2013 N 13/6, от 28.01.2014 N 2/9, от 22.04.2014 N 12/15, от 27.05.2014 N 14/16, от 10.06.2014 N 15/17, с изм., внесенными Решением Арбитражного суда Свердловской области от 04.03.2013 N А60-46936/2012, Постановлениями Уставного Суда Свердловской области от 16.04.2013, от 19.03.2014) земельные участки расположены в зоне Ц-5 - Зона крупных торговых центров, оптовой торговли и рынков.

Описание расположения объекта на карте градостроительного зонирования, а также перечень видов разрешенного использования объектов внутри зоны Ц-5 приведены в соответствующем разделе настоящего Отчета (Глава 6.1).

Основываясь на приведенной информации, Оценщик делает вывод, что наиболее эффективным использованием земельных участков как условно свободных является их использование под общественно-деловую застройку.

### **Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой**

На основании визуального осмотра, проведенного 7 февраля 2018 года, было выявлено, что земельные участки эксплуатируются под размещение ТЦ "КомсоМОЛЛ", что характерно для земельных участков под общественно-деловую и торговую застройку.

Согласно п.16 ФСО №7: "Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства."

Таким образом, основываясь на указанной выше информации, а также учитывая возможное использование земельных участков, Оценщик делает вывод, что земельные участки сопоставимы с землями категории населенных пунктов с разрешенным использованием под общественно-деловую застройку. Исходя из этого, Оценщик приходит к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее использование.

**Вывод:** Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием земельных участков является их использование под общественно-деловую и торговую застройку.

## **7.3. Анализ реализуемости варианта НЭИ в отношении зданий и помещений**

Объектом оценки является комплекс недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений.

### **Юридическая разрешенность**

Если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Объектами оценки являются: нежилые помещения, расположенные в ТЦ "КомсоМОЛЛ"; здание автостоянки, здание распределительного пункта, которые расположены во II ценовом поясе. Назначение оцениваемых зданий, помещений и сооружений - нежилое - и законодательных ограничений в использовании данных объектов под торговлю нет.

### **Физическая возможность**

На данном этапе анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемые нежилые помещения, здания и сооружения, относящиеся к ТЦ "КомсоМОЛЛ", находятся в рабочем состоянии. Объекты снабжены всеми необходимыми современными коммуникациями.

Коммерческая инфраструктура района развита на хорошем уровне, у объектов оценки имеется неохраняемая парковка с достаточным количеством мест. Исходя из вышесказанного Оценщик делает вывод, что местоположение и планировка объектов способствует их текущему использованию.

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход. Текущая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещения в аренду. Объектами оценки являются: нежилые помещения, расположенные в ТЦ "КомсоМОЛЛ"; здание автостоянки, здание распределительного пункта, которые расположены во II ценовом поясе. Учитывая развитость коммерческой инфраструктуры района, наличие в составе комплекса парковки с достаточным количеством мест, Оценщик делает вывод, что данные объекты можно сдавать в аренду в соответствии с их текущим использованием.

#### **Максимальная продуктивность**

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение и планировка оцениваемых объектов обеспечивают максимальную доходность именно в варианте их текущего использования.

**Вывод:** Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием помещений является их текущее использование в составе торгово-развлекательного комплекса.

## **8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **8.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2017 года<sup>17</sup>**

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля формировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по

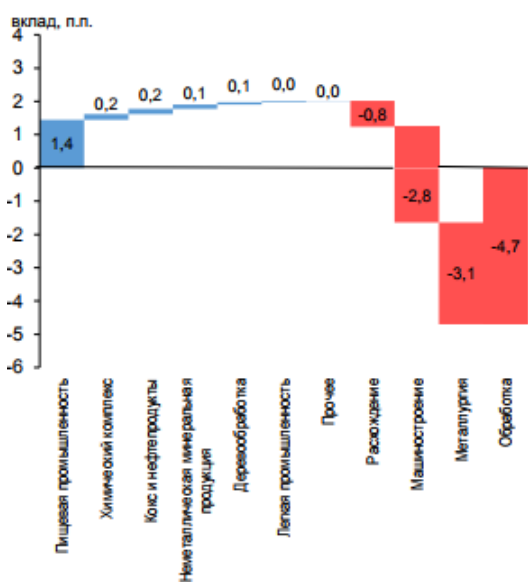
<sup>17</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

### Производственная активность

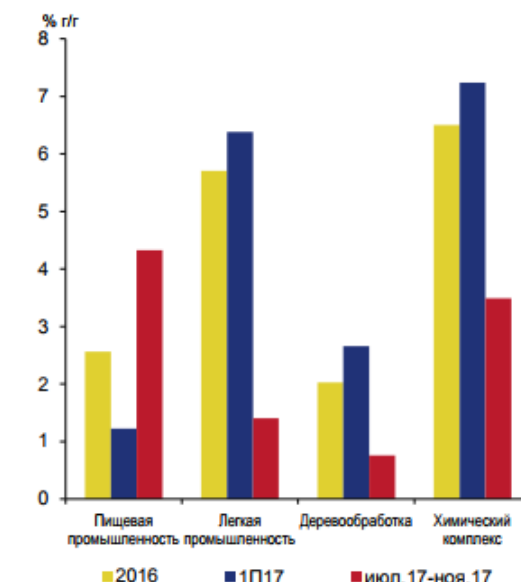
В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.1. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.2. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

### Об оперативных индикаторах экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях. Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.3. Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.4. Индекс предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области

### Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году (см. раздел «Рынок труда»).

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

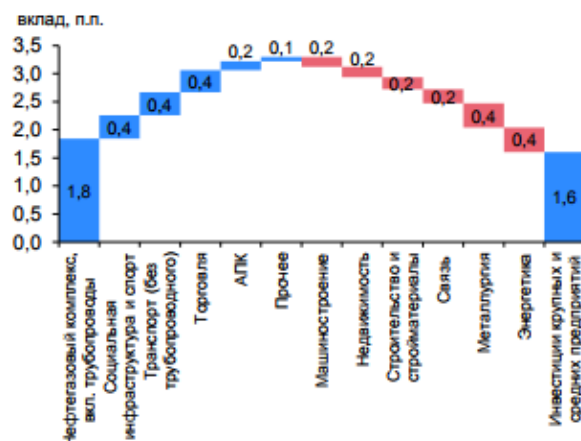
### Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.5. Рост инвестиций крупных и средних предприятий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.6. Распределение вклада по секторам

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

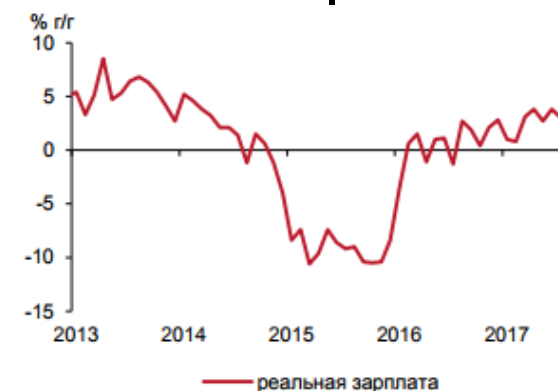
### Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

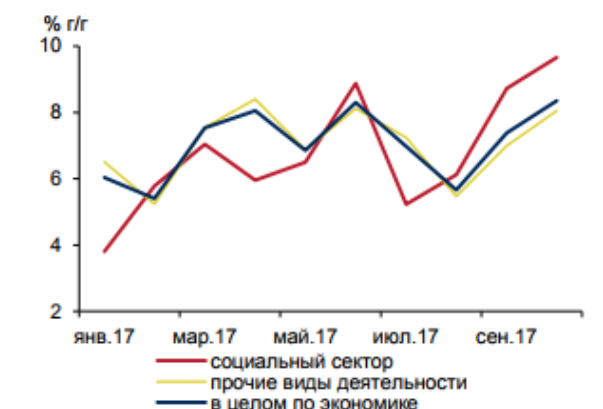
Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).





Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.7. Темп роста реальной заработной платы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 8.8. Темпы ускорения роста оплаты труда

## Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

## Глобальные рынки

Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре выросла до 62,5 долл. США за баррель с 56,4 в октябре и 51,2 в 3кв17. В декабре нефтяные котировки закрепились на достигнутых уровнях (63,8 долл. США за баррель в среднем за месяц).

Высокая дисциплина выполнения соглашения ОПЕК+ (91 % в январе–ноябре) способствовала дальнейшему снижению запасов нефти. Коммерческие запасы нефти в США в октябре–ноябре возобновили снижение после временного роста в конце августа – начале сентября из-за ураганов, которые привели к приостановке работы нефтеперерабатывающих заводов в южных штатах.

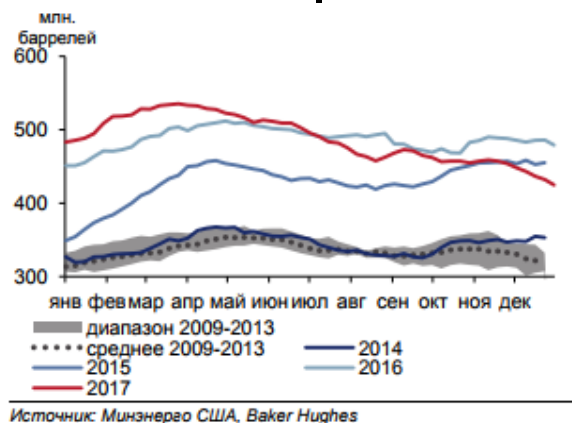


Рисунок 8.9. Темп роста реальной заработной платы

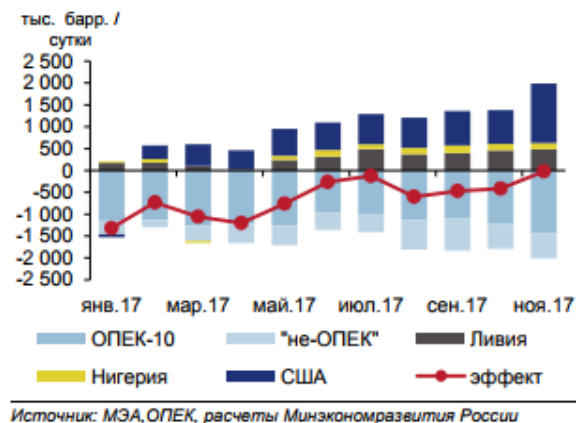


Рисунок 8.10. Темпы ускорения роста оплаты труда

Дальнейшую поддержку ценам на нефть в декабре оказало продление соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи. На заседании 30 ноября страны – участницы приняли решение продлить действие соглашения на 9 месяцев, до конца 2018 года. Совокупное сокращение добычи сохранилось на уровне 1,8 млн. баррелей в день, при этом Ливия и Нигерия – страны, ранее не включенные в соглашение, – заявили о намерении не наращивать выпуск выше уровней, достигнутых в 2017 году (1,0 и 1,8 млн. баррелей/сутки соответственно).

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Глобальный индекс PMI обрабатывающих отраслей в декабре седьмой месяц подряд продемонстрировал рост (до 54,5) и продолжает указывать на перспективы расширения производства. При этом рост показателя имеет широкий географический охват. Индекс PMI уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в еврозоне показатель в последние месяцы находится на многолетних максимумах (более 60 в ноябре–декабре).

Курс рубля в ноябре–декабре стабилизировался. В номинальном эффективном выражении рубль в декабре укрепился на 0,1 % после ослабления в ноябре на 1,7 %. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в ноябре составил 58,9 (ослабление на 2,0 % по отношению к октябрю). В декабре курс рубля к доллару США оставался стабильным (58,3 в среднем за месяц).

По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май– декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть было главным образом обусловлено проводимыми Правительством РФ операциями на валютном рынке (объем покупок иностранной валюты составил ~14 млрд. долл. США за 2017 год).

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика демонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

### 8.1.2. Краткий обзор социального и экономического развития Свердловской области в январе-ноябре 2017 года<sup>18</sup>

**Промышленность.** Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловского облстата, в январе–ноябре 2017 года составил 103,5% к уровню января–ноября 2016 года.

По видам деятельности индексы производства в январе–ноябре 2017 года к уровню января–ноября 2016 года составили: обрабатывающие производства – 104,3%, добыча полезных ископаемых – 84,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 108,0%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 105,1% к уровню января–ноября 2016 года. Кроме того, среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов отмечен: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 19,0% к уровню января–ноября 2016 года, в производстве транспортных средств и оборудования – на 15,8%, в производстве электрического оборудования – на 13,8%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 10,0%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 9,4%, в производстве машин и оборудования – на 7,9%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе–ноябре 2017 года составил 1768,6 млрд. рублей, или 111,3% к уровню января–ноября 2016 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 1460,5 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января–ноября 2016 года, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 191,0 млрд. рублей, или 136,8%, добыча полезных ископаемых – 62,9 млрд. рублей, или 128,2%.

**Сельское хозяйство.** Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-ноябре 2017 года составил 99,5% к уровню января-ноября 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-ноябре 2017 года увеличилось производство молока на 6,4% к уровню января-ноября 2016 года, производство яиц – на 3,7%. Производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,6% по сравнению с уровнем января-ноября 2016 года.

**Строительство.** Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-ноябре 2017 года составил 141 млрд. рублей, или 92,8% к уровню января-ноября 2016 года в сопоставимых ценах.

**Жилищное строительство.** По данным Свердловскстата, в январе-ноябре 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1607,2 тыс. кв. метров, или 98% к уровню января-ноября 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 43,1% введенного жилья (693,4 тыс. кв. метров), или 102,6% к уровню января-ноября 2016 года.

**Автомобильный транспорт.** Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-ноябре 2017 года составил 2862,4 млн. тонно-км, или 100,5% к уровню января-ноября 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-ноябре 2017 года перевезено 30,1 млн. тонн грузов, что на 0,8% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

**Потребительский рынок.** Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-ноябре 2017 года составил, по данным Свердловскстата, 966,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2017 года сложился в сумме 45,6 млрд. рублей, что на 6,1% в сопоставимых ценах ниже уровня января-ноября 2016 года.

**Рынок труда.** Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 декабря 2017 года составила 25089 человек (на 01.12.2016 – 29 985 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 декабря 2017 года составил 1,13 процента (на 01.12.2016 – 1,32 процента).

<sup>18</sup> Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-noyabre>

Приведенная выше информация об основных показателях социально-экономического развития Российской Федерации и города Екатеринбурга не будет использована оценщиком в дальнейшем при расчете рыночной стоимости объекта оценки. Однако данная информация, по мнению оценщика, отражает уровень деловой активности в регионе деятельности Общества, что помогает оценщику при выборе подходов и методов оценки.

### **Краткий обзор социально-экономического развития города Екатеринбурга<sup>19</sup>**

Основные макроэкономические показатели в целом отражают стабильное состояние экономики города в первом полугодии 2017 года. В январе – июне 2017 года отмечено увеличение физических объемов промышленного производства. За январь – июнь индекс производства обрабатывающих предприятий города составил 105,7 процента. В то же время объем отгрузки обрабатывающих предприятий уменьшился на 4,8 процента

В первом полугодии 2017 года отмечено улучшение ситуации на потребительском рынке Екатеринбурга. За январь – июнь 2017 года товарооборот по крупным и средним организациям достиг 120,2 миллиарда рублей, а темп роста в сопоставимой оценке к аналогичному периоду прошлого года составил 105 процентов. Оборот общественного питания за первое полугодие 2017 года составил 3184,0 миллиона рублей, что составило 130,9 процента к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах. Увеличение оборота розничной торговли и общественного питания в первом полугодии 2017 года обусловлено увеличением темпов роста реальных денежных доходов населения (в январе – июне 2017 года реальная заработная плата населения Екатеринбурга составила 102 процента к аналогичному периоду прошлого года).

По итогам первого полугодия 2017 года наблюдается рост инвестиционной активности. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям составил 40,4 миллиарда рублей, это 106 процентов к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах. За январь – июнь 2017 года в Екатеринбурге введено 306,1 тысячи кв. м жилья, что составляет 75,2 процента к уровню соответствующего периода прошлого года.

Уровень безработицы к концу июня 2017 года составил 0,60 процента (на конец июня 2016 года – 0,88 процента). Количество зарегистрированных безработных сократилось с 6357 человек в конце июня 2016 года до 4385 человек в конце июня 2017 года. По-прежнему сохраняется высокий спрос на рабочую силу – на конец июня 2017 года работодателями заявлено 15338 вакансий, что в 3,5 раза больше числа зарегистрированных безработных. Среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга за январь – июнь 2017 года составила 429,4 тысячи человек.

Демография. В январе – июне 2017 года рост численности населения Екатеринбурга продолжился как за счет естественного прироста (1640 человек), так и миграционного прироста (701 человек). Количество умерших за первый квартал 2017 года составило 4217 человек (за первый квартал 2016 года – 4182 человека). По итогам января – марта 2017 года уровень младенческой смертности составил 3,9 человека на 1000 родившихся (в январе – марте 2016 года – 5 человек на 1000 родившихся), количество детей, умерших в возрасте до одного года, в первом квартале 2017 года составило 19 человек (в соответствующем периоде 2016 года – 27 человек).

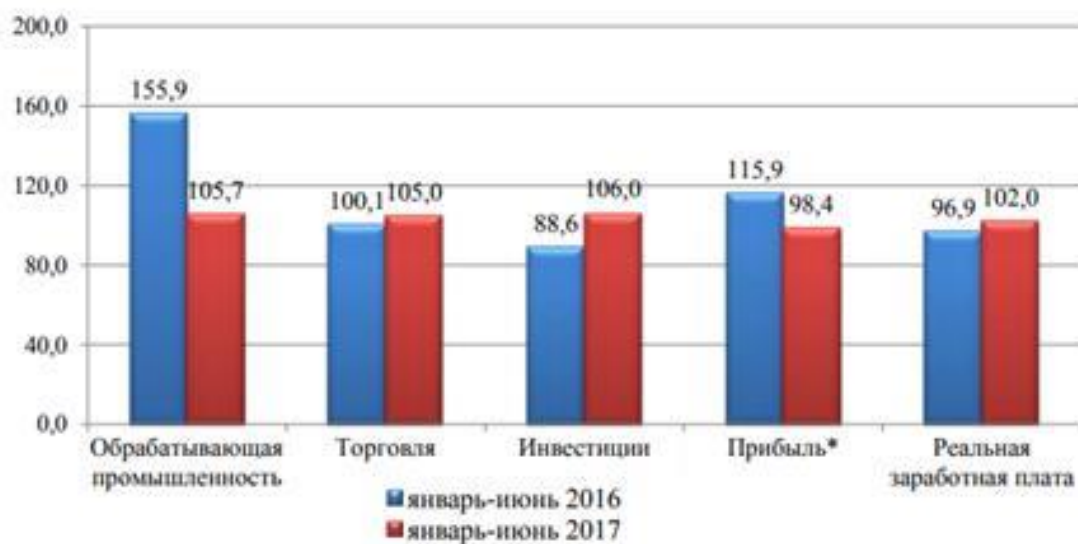
По оперативным данным органов статистики в январе – июне 2017 года в Екатеринбурге рождаемость составила 9821 человек, это 88,1 процента к аналогичному периоду прошлого года. Сокращение количества рождений связано с уменьшением числа женщин фертильного возраста, а также в связи со сложившейся тенденцией откладывания рождения первого ребенка на более поздний период. Смертность населения снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 70 человек и за первое полугодие 2017 года составила 8181 человек. По итогам января – июня 2017 года показатель младенческой смертности составил 4,2 человека на 1000 родившихся, количество детей, умерших в возрасте до одного года, составило 41 человек). Таким образом, естественный прирост населения в Екатеринбурге за январь – июнь 2017 года составил 1640 человек (за январь – июнь 2016 года – 2894 человека)

Здравоохранение. Количество больных, пролеченных в муниципальных стационарах за январь – июнь 2017 года осталось на уровне 2016 года и составило 112,6 тысячи человек (за январь – июнь 2016 года – 112,5 тысячи человек). В тоже время произошло снижение количества пролеченных больных в муниципальных дневных стационарах при амбулаторно-поликлинических учреждениях, показатель за январь – июнь 2017 года составил 34,7 тысячи человек (за январь – июнь 2016 года – 37,3 тысячи человек).

<sup>19</sup> Источник: <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/774377d10670c9492f9685d17f5e93be>

Количество посещений в муниципальных амбулаторно-поликлинических учреждениях в первом полугодии 2017 года составило 5959,9 тысячи посещений (в первом полугодии 2016 года – 5903,8 тысячи посещений).

Количество вызовов бригад скорой медицинской помощи в первом полугодии 2017 года сохранилось на уровне аналогичного периода 2016 года и составило 195,4 тысячи вызовов (за январь – июнь 2016 года – 194,4 тысячи вызовов)



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

Диаграмма 8.1 Индикаторы развития Екатеринбурга в январе-июне 2016-2017 годов  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

### **8.1.3. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.**

Влияния политических факторов в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта не установлено.

### **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

#### **Земельные участки вне поселений - межселенные территории:**

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено

#### **Жилье - жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

#### **Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### **Промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

#### **Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Практическое значение классификаций объектов коммерческой недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии

здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости недвижимости. К сожалению, любая классификация носит условный характер и ни в коем случае не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы.<sup>20</sup>

В настоящее время в России существует несколько вариантов классификации объектов коммерческой недвижимости. Аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. В связи с этим Новосибирскими специалистами в области оценки была проведена объемная работа по разработке варианта краткой и понятной классификации объектов трех секторов рынка: офисные, торговые и складские объекты. В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости: каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса (А, В, С, D); каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта (класс А - 5 баллов, класс D - 2 балла). При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

### Классификация торговых центров<sup>21</sup>

#### Термины и определения

В рамках данного раздела отчета используются следующие термины:

**Зона охвата (торговая зона)** – географическая территория, на которой проживает большинство регулярных покупателей торгового центра. Различают первичную (на ее территории проживают 60–70% покупателей), вторичную (20-30%) и третичную (5-10%) зоны охвата.<sup>22</sup>

**Концепция торгового объекта** – это главная тема, направленность торгового центра на определенный сегмент рынка и целевые группы потребителей.<sup>23</sup> Концепция предусматривает четкое позиционирование на основе следующих основных параметров:

- Определение целевой группы потребителей (половозрастные и социально-экономические характеристики);
- Сбалансированность товарного ассортимента в соответствии с его ценовыми, качественными и имиджевыми характеристиками;
- Основная специализация;
- Соответствие позиции типу объекта и формату торговли.

**Торговый зал** – специально оборудованная, основная часть объекта торговли, предназначенная для обслуживания покупателей.

**Фуд-корт** – чаще всего часть торгового или торгово-развлекательного центра, обеспечивающая посетителей услугами общественного питания. На Ф-К должны быть представлены не менее трех операторов, предлагающих разные кухни. В случае если операторов меньше трех, они должны также предлагать услуги не менее трех кухонь. Ф-К должен быть расположен на единой площади и иметь одну зону приема пищи, оборудованную необходимой мебелью.

**Управляющая компания (УК)** – организация, действующая в соответствии с целями собственника недвижимости, деятельность которой направлена на реализацию комплекса функций и мероприятий по технической эксплуатации объекта, организации взаимодействия с арендаторами и сторонними компаниями, поддержанию объекта недвижимости в конкурентоспособном состоянии.

**Якорный арендатор (оператор), «якорь»** – крупное торговое предприятие (оператор) с известной торговой маркой, находящееся на территории торгового центра на правах арендатора или

<sup>20</sup> Источник: [http://www.lexgroup.ru/spravka/best\\_publications/publications\\_ocenka/str2/](http://www.lexgroup.ru/spravka/best_publications/publications_ocenka/str2/) - статья "Классификация объектов недвижимости в современных условиях России"

<sup>21</sup> Источник: Аналитический отдел РИЦ УПН, Начальник отдела: Хорьков Михаил Иванович, Моб. тел. 8 912 2898914, Екатеринбург, Бебеля, 124, каб. 210, Телефон (343) 367-67-60 (61-66), доб. 604, (343) 293-00-19 (20-22), доб. 604, E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>

<sup>22</sup> Отчет по исследованию рынка коммерческой недвижимости в секторе торговых и развлекательных центров г. Екатеринбурга. Октябрь, 2005 г. London Consulting & Management Company (LCMC)

<sup>23</sup> Там же

имеющее в собственности торговые помещения (здания), привлекающее в торговый центр большое количество посетителей (покупателей).<sup>24</sup>

### **Классификация торговых центров ICSC**

Данная классификация разработана Международным Советом Торговых Центров International Council of Shopping Centers (ICSC). Основными критериями типизации служат:

- Назначение объектов
- Расположение
- Якоря и их формат торговли
- Другие значимые арендаторы и их формат торговли
- Конструктивные и планировочные решения, торговая площадь
- Инфраструктура и сервис
- Вопросы собственности
- Управление
- Архитектура и отделка
- Инженерные системы и телекоммуникации

На их основе выделяются следующие типы торговых центров:

#### **1. Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center)**

- Зона охвата – 5-10 минут езды от ТЦ;
- Якорем чаще всего выступает супермаркет;
- Значимые арендаторы – аптека, универсальный магазин;
- Общая арендная площадь – от 3000 до 10000 кв. м, средняя – около 5000 кв. м;
- Парковочный индекс – 25-30 места на 1000 кв. м общей арендной площади.

Торговый центр осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т.п.) и бытовых услуги, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей первичной торговой зоны. Иногда микрорайонный ТЦ может не иметь якорных арендаторов, например, в случае его узкой специализации (одежда, мебель и прочее).

#### **2. Окружной торговый центр (Community Shopping Center)**

- Зона охвата – 10-20 минут езды от объекта;
- Якорный арендатор – супермаркет, иногда дискаунтер;
- Значимые арендаторы – мебель, строительные материалы, инструменты, товары для сада;
- Общая арендная площадь – от 10000 до 30000 кв. м, средняя – около 15000 кв. м;
- Парковочный индекс – 40-50 мест на 1000 кв.м. общей арендной площади;
- Окружной торговый центр предлагает больший ассортимент товаров длительного пользования и специализированных товаров, чем микрорайонный, однако тоже может не иметь якорного арендатора.

#### **3. Региональный торговый центр (Regional Center)**

- Зона охвата - 10-30 минут езды от объекта;
- Якорные арендаторы – два или три (гипермаркет, супермаркет, дискаунтер или Cash&Carry), занимающие 50-70% площадей.
- Значимые арендаторы – магазины одежды, развлекательные учреждения (кинотеатры, клубы, рестораны и т.д.);
- Общая арендная площадь – от 30000 до 100000 кв.м, средняя – около 40000 кв.м.
- Парковочный индекс – не менее 50 мест на 1000 кв.м. общей арендной площади;

Обычно, региональный торговый центр включает большой универсальный магазин и один-два больших специализированных магазинов (бытовая техника и электроника, товары для дома, мебель и т.п.), торговую галерею магазинов одежды. Иногда роль якорного арендатора могут выполнять предприятия сферы услуг – кинотеатры, развлекательные клубы и проч.

#### **4. Суперрегиональный торговый центр (Super Regional Center)**

- Зона охвата - 10-60 минут езды от объекта;

<sup>24</sup> Отчет по исследованию рынка коммерческой недвижимости в секторе торговых и развлекательных центров г. Екатеринбурга. Октябрь, 2005 г. London Consulting & Management Company (LCMC)

<sup>25</sup> В данном отчете мы учитываем только объекты с торговой площадью более 5 000 кв. м. Исключение составляют торговые центры высокой ценовой категории, а также узкоспециализированные объекты с торговой площадью от 3 000 кв. м



- Якорные арендаторы – четыре и более (гипермаркет, супермаркет, дискаунтер или Cash&Carry), занимающие 50-70% площадей;
  - Значимые арендаторы – магазины одежды, развлекательные учреждения (кинотеатры, клубы, рестораны и т.д.);
  - Общая арендная площадь – от 50000 до 200000 кв. м, средняя – около 80000 кв. м.
  - Парковочный индекс – не менее 60 мест на 1000 кв. м. общей арендной площади;
- От регионального ТЦ суперрегиональный отличается бóльшим числом якорных арендаторов и расширенной зоной охвата.

**Основной вывод:** По большинству указанных выше параметров ТРК «КомсоМОЛЛ», в состав которого входят оцениваемые помещения, можно отнести к региональным торговым центрам. Однако низкая логистическая составляющая, обусловленная неудобной схемой движения автотранспорта на прилегающей территории и снижающая поток покупателей позволяет сравнивать указанный комплекс с окружными торговыми центрами.

Здание автостоянки (паркинг) и здание распределительного пункта не подлежат классификации и относятся к сооружениям городской инфраструктуры.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена ниже

Таблица 8.1

Классификация земельных участков

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
			застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
		застройка иными предназначенными для этих	



№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
			целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)		земли промышленности
			земли энергетики
			земли транспорта
			земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
			земли для обеспечения космической деятельности
			земли обороны и безопасности
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)		земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов
			земли природоохранного назначения
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)		земли рекреационного назначения
			земли историко - культурного назначения
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)		лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
			предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)		земли, занятые водными объектами
			земли водоохраных зон водных объектов
7		земли запаса	

**Вывод:** согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pk5.rosreestr.ru>) категория земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса. В соответствии с Таблицей выше относятся к группе – «общественно-деловая зона». Учитывая зону расположения земельных участков, а также принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки, сегмент рынка, к которому относятся земельные участки, можно определить как рынок земельных участков, предназначенных для размещения объектов общественно-делового назначения и обслуживающих их объектов вспомогательного назначения.

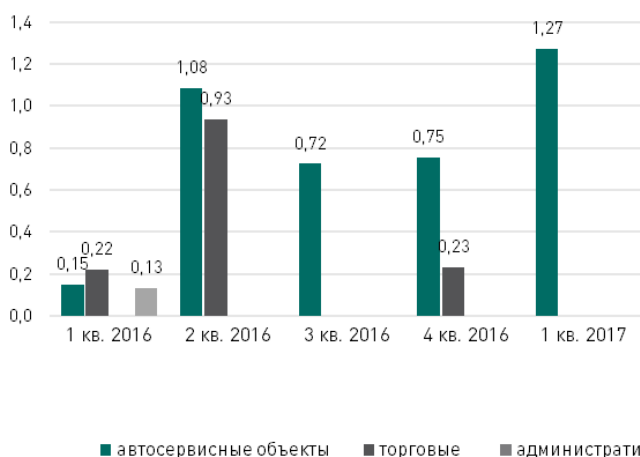
### 8.3. Анализ рынка земельных участков г. Екатеринбурга<sup>26</sup>

#### 8.3.1. Анализ спроса и предложения на рынке земельных участков. Земельные торги

С 2005 года в Екатеринбурге, а также городах-спутниках периодически проводятся земельные торги, где посредством аукциона реализуются права на земельные участки под застройку, в соответствии с разрешенными видами использования. Несмотря на то, на рынке существует ряд участков, права на которые уже распределены, аукционы все же являются одним из основных резервов пополнения рынка новыми площадями. Реализуемые на торгах участки не обременены правами третьих лиц (за исключением случаев, когда права на землю реализуются путем заключения договора о развитии застроенной территории). С середины 2013 года, после истечения срока соглашения с Администрацией Екатеринбурга, реализацией не разграниченных земель на территории города занимается МУГИСО, а с 2016 года еще ряд градостроительных полномочий передан на региональный уровень. Таким образом, с этого момента Администрация Екатеринбурга более не проводит никакие земельные аукционы, в связи с чем их количество резко упало и каких-либо значимых земельных ресурсов, посредством этого инструмента, на рынок более не поступает.

**график 1**

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ТОРГИ ПОД НЕЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ГА



**график 2**

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ТОРГИ ПОД ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ГА



Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Аналитический отдел РИЦ УПН

На торгах, проводившихся с начала 2016 года в Екатеринбурге было выставлено 4 Га земли под автосервисные объекты, 1,2 Га земли под торговые объекты и 20 Га под производственно-складские объекты.

Среди лотов, предлагавшихся к продаже во втором квартале 2016 года числится территория из трех участков суммарной площадью 72 сотки рядом с рыночным комплексом «Ботанический» на 8 марта, 204/б. Данный пример примечателен тем, что на участке под рыночный комплекс девелопер позиционирует проект многоквартирного жилья. Данная ситуация демонстрирует, насколько хаотичным и сложно прогнозируемым является рынок земли под застройку в Екатеринбурге. Первичным для девелопера здесь является участок, а не проект. Получение прав на землю заставляет «подстраивать» под участок проект, в поиске компромисса с повышенными рисками его реализации, а также с его не гармоничностью относительно городской среды.

Также на торги периодически выставляются участки под автосервисные предприятия, характеризующиеся относительно небольшой площадью. В первом квартале 2017 года был выставлен очередной блок таких предложений, часть из которых активно реализовывалась. Невысокая величина арендного бюджета на такие участки позволяет предприятиям малого бизнеса приобретать права на них. Ежегодная плата за приобретаемые лоты, порой, превышала 8,5 млн. руб. В первом квартале 2017 года арендаторы заключили договоры по участкам с годовым арендным бюджетом не более 300 тыс. руб. Можно предположить, что в случае с наиболее дорогостоящими лотами, арендаторы рассчитывают в кратчайшие сроки завершить строительство и оформить участки в собственность.

<sup>26</sup> Источник информации: Аналитический отчет Уральской Палаты недвижимости " Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург", от апреля 2017 г.

На уровне МУГИСО пока не сформирована окончательная стратегия дальнейшего развития рынка земли под застройку. Участки выставляются на торги лишь эпизодически и, в основном, узкоспециализированные. Единственным ресурсом земли для городской застройки становятся земельные банки нескольких крупнейших застройщиков, выступающих в качестве ленд-девелоперов, к которым за покупкой земли обращаются более мелкие застройщики.

При ценовом анализе рынка земельных участков под коммерческую застройку имеет смысл рассматривать каждый участок в отдельности, а не выводить средние показатели, так как каждый проект индивидуален по этажности и площади предполагаемых объектов строительства, а количество лотов невелико.

В сегменте офисного строительства предложения на земельных аукционах давно отсутствуют. Предложения с возможным использованием под офисную недвижимость появляются на вторичном рынке на границах зон размещения промышленных предприятий.

Таблица 8.2

Первоначальные и окончательные цены на земельные участки, выставленные на торгах под застройку предприятиями торговли в Екатеринбурге

Район	Расположение / кадастровый номер	Площадь, соток	Начальная цена на последних торгах, тыс. руб./год	Выставлен	Продан, тыс. руб./год	Тыс. руб./год за сотку
Шувакиш	ул. Зеленая 66:41:0000000:20367	22	528	1 кв. 2016		
Ботанический	8 марта, 204/6 66:41:0501061:94	64	2 101	2 кв. 2016	17 165	268
Ботанический	8 марта, 204/6 66:41:0501061:14	6	224	2 кв. 2016	705	118
Ботанический	8 марта, 204/6 66:41:0501061:15	1	48	2 кв. 2016	48	48
Центр	ул. Куйбышева 66:41:0603004:1904	23	2 566	4 кв. 2016		

Предложения под застройку торговыми объектами появляются на торгах нечасто и являются крайне разнородными. Периодически появляются небольшие лоты под магазины в поселках на окраинах Екатеринбурга. Считать данные предложения хоть сколько-нибудь значимыми для рынка не имеет смысла, тем более что единственный участок, реализованный за 2016 год, расположенный в районе рыночного комплекса в Ботаническом районе, фактически используется под многоквартирную жилую застройку. Общая стоимость участка выходит в размере 434 тыс. руб./год. До 2 квартала 2015 года в качестве предмета торга МУГИСО обозначало первый арендный платеж (то есть практически полную стоимость участка), а в дальнейшем – ежегодную арендную плату. Таким образом, стоимость участка фактически зависит от сроков реализации проекта. Зачастую при повышенном спросе на участок покупатели идут на риск, повышая цену в разы, рассчитывая ввести объект в эксплуатацию за один год. В качестве другой причины может выступать намерение срыва торгов.

Среди новых предложений в прочих видах коммерческой недвижимости – земля под автосервисные объекты. В целом, за участки под автосервисы, площадью 15-50 соток стартовые арендные платежи составляют около 1-1,5 млн. руб./год. На практике покупатели готовы заплатить существенно больше.

Таблица 8.3

Первоначальные и окончательные цены на земельные участки, выставленные на торгах под застройку предприятиями торговли в Екатеринбурге

Район	Расположение	Назначение	Площадь соток	Выставлен	Первонач. годовой платеж, тыс. руб.	Окончат. размер годового платежа, тыс. руб.
Химмаш	ул. Дагестанская 66:41:0509901:213	автосервис	5	1 кв. 2017	247	247
С.Сортировка	66:41:0204014:100	автосервис	50	1 кв. 2017	2 556	
Елизавет	ул. Новинская, 1	автосервис	28	1 кв. 2017	287	287

Район	Расположение	Назначение	Площадь соток	Выставлен	Первонач. годовой платеж, тыс. руб.	Окончат. размер годового платежа, тыс. руб.
	66:41:0505901:2					
Чермет	ул. Селькоровская 66:41:0504901:96	автосервис	36	1 кв. 2017	255	360
Шарташский р-к	ул. Куйбышева, 165 66:41:0603006:36	автомагазин	9	1 кв. 2017	1 084	
ВИЗ	Московский тракт, 9 км	автосервис	25	4 кв. 2016	1 500	
УНЦ	Вонсовского, 3/а	автосервис	12	3 кв. 2016	8 267	8 567
Компрессорный	ул. Латвийская	автосервис	44	4 кв. 2016	1 365	
Кольцово	ул. Бахчиванджи	АЗС	25	2 кв. 2016	1 819	
Заречный	Черепанова, 7	автосервис	49	2 кв. 2016	1 594	4 602
Уралмаш	Коммунистическая	автосервис	9	2 кв. 2016	205	
Синие камни	Анны Бычковой	автосервис	15	1 кв. 2016	1 387	2 248

Сегмент земельных участков для коммерческой застройки является одним из самых информационно закрытых и неструктурированных секторов рынка недвижимости. На рынке отсутствует достаточное число предложений, условия сделок в каждом отдельном случае имеют ряд условностей и ограничений, не позволяющих однозначно трактовать общий уровень цен. При реализации земельных участков значение имеет их расположение, назначение, правовые особенности, сложность инфраструктурной подготовки, срочность сделки и форма оплаты, а так же многие другие параметры, которые невозможно учесть при расчете средних показателей. Однако каждый из этих параметров может менять цену участка от 10% до 50%.

Для более объективного понимания рыночной ситуации, определения параметров, оказывающих влияние на цену участков того или иного вида разрешенного использования, мы рекомендуем опираться на конкретные предложения-аналоги, перечень которых представлен в приложении.

Учитывая, что участки под торговые центры требуют большей площади, в том числе и для организации парковки, а этажность самих объектов меньше - то цена таких участков в расчете на сотку земли будет ниже, чем в случае с многоквартирным жильем и офисами. При этом стоимость целого участка будет сопоставима в данном сравнении (см. таблицы в приложении). При этом для строительства полноценного регионального ТЦ необходим участок не менее 2,5-3 Га. Участки меньшей площади не позволят построить ТЦ большей площади, с большей зоной охвата, особенно если они расположены в стороне от главных транспортных артерий. Поэтому участки меньшей площади декларируют меньший уровень цен в 200-300 тыс. руб. / сотка. В основном, они рассчитаны на строительство магазина, а зачастую, вообще не вполне целесообразны для развития торговой недвижимости. При отсутствии рынка сбыта, в виде пешеходного трафика или соседствующих жилых массивов, целесообразнее использовать другой функциональный состав застройки, например производственный или автосервисный.

На сегодняшний день объем предложения участков в сегменте упал, а существующие лоты, в основном, расположены на малопривлекательных территориях. За исключением одного-двух предложений под ТЦ, площадью более 10 тыс. кв. м и стоимостью 650-750 тыс. руб. / сотка, остальные участки могут быть пригодны лишь для строительства отдельных магазинов и уровень цен на них соответствует диапазону 200-300 тыс. руб./ сотка.

### **8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками коммерческого использования**

По мнению большинства практикующих экспертов-оценщиков на стоимость земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (расположение относительно административного района и кольцевой структуры Москвы, расположение относительно красной линии, расположение относительно метро);
- Физические характеристики объекта (площадь объекта, наличие инженерных коммуникаций).

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков, предлагаемых к продаже на праве собственности и праве аренды, категория: земли населенных пунктов, в г. Екатеринбурге по состоянию на 2017 год - январь 2018 года, публикуемых в следующих источниках информации:

- Аналитический отчет Уральской Палаты недвижимости "Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург", от апреля 2017 г.;
- Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.;
- [http://upn.ru.](http://upn.ru;);
- [https://www.avito.ru.](https://www.avito.ru;);
- <https://www.metrtv.ru>

В результате анализа рынка г. Екатеринбурга Оценщиком было выявлено на рынке около 30 предложений по продаже земельных участков под различное коммерческое строительство.

Подавляющее большинство предложений касаются продажи застроенных участков, поэтому стоимость исключительно земельного участка в таких случаях не подвергается анализу.

Также большая группа предложений касается продажи земельных участков с неопределенным видом разрешенного использования (находящихся в процессе смены ВРИ или с потенциалом такового), с неясным правовым статусом (например, находящихся в процессе выкупа).

Исключив из анализа предложения о продаже земель производственно-складского назначения, оценщик выявил 7 предложений, продаваемые в соответствии с которыми земельные участки представляются наиболее сходными с оцениваемыми. Соответствующая информация сведена в таблицу ниже.

Таблица 8.4

## Предложения по продаже свободных земельных участков (под общественно-деловую застройку) в Екатеринбурге

№ п/п	Местоположение	Ценовой пояс	Вид права*	Кадастровый номер	Категория земель	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость участка, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Екатеринбург, Широкая речка, Феофанова, 4	II	С	66:41:0306100:1	земли населенных пунктов	под административное здание	1274	12 000 000	9 419	Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.
2	Уралмаш, Лукиных	II	С	66:41:0110019:1306	земли населенных пунктов	место размещения административного здания с парковкой для индивидуальных машин	3 526	1 900 000	539	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm</a> , Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.
3	Заречный, Халтурина	I	А	66:41:0302023:35	земли населенных пунктов	место размещения административно - производственного здания с подземной стоянкой	4054	30 000 000	8633	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446</a> , Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.
4	Центр, Народной воли 52	Центр	А	66:41:0601032:13	земли населенных пунктов	место размещения здания офисного центра	1195	62 000 000	51883	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm</a> , Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.
5	Юго-Западный, Волгоградская 195	I	А	66:41:0304032:25	земли населенных пунктов	место размещения автосалона с административным зданием	10531	64 000 000	6077	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm</a> , Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.
6	Совхоз, Предельная-Мостовая	III	Н/д	Нет данных	земли населенных пунктов	Под торгово-развлекательный центр	9000	30 000 000	3333	Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.

№ п/п	Местоположение	Ценовой пояс	Вид права*	Кадастровый номер	Категория земель	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость участка, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
7	Завокзальный, Космонавтов 1	II	С	66:41:0205011:20	земли населенных пунктов	под существующие нежилые здания и сооружения и строительство торгового центра с объектами инженерного обеспечения	23489	180 000 000	7660	Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.

\*Примечание: С- собственность; А – аренда; Н/д – нет данных

Как видно из таблицы выше, цены предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в Екатеринбурге составляют: минимальная цена за 1 кв. м 539 руб., максимальная цена за 1 кв. м 51 883 руб., средняя цена за 1 кв. м 12 506 руб.

Цены продаж на земельные участки под общественно-деловую застройку в Екатеринбурге имеют большой разброс, что связано с отличием в объеме передаваемых прав, местоположением, общей площадью и наличием коммуникаций.



### 8.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость земельных участков из сегмента рынка, к которому относится земельный участок в составе объекта оценки.

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Данная поправка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости -2017 «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.5

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

**Условия продажи.** Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

**Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Реальные цены сделок по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, По данным Справочника Оценщика недвижимости -2017 «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал скидки на торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 9,6 - 11,0%. При этом среднее значение величины скидки на уторговывание составляет 10,3%. В расчетах Оценщик использует среднее значение.

Таблица 8.6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

**Условия рынка (интерес риелтора).** В цену объекта недвижимости агентство-посредник при продаже закладывает свое вознаграждение. Для определения среднего размера комиссионных вознаграждений за продажу среднестатистического объекта коммерческой недвижимости, Оценщиком был проведен мониторинг предложений ведущих агентств недвижимости г. Екатеринбурга. В результате анализа получена среднерыночная величина комиссионных вознаграждений в % от цены сделки.

Таблица 8.7

№ п/п	Агентство недвижимости	Адрес, телефон	Предлагаемый диапазон комиссионных вознаграждений, % от цены сделки	Среднее значение комиссионного вознаграждения, % от цены сделки
1	БК Недвижимость	г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24/86, тел: 222-10-70	3 - 5	4,0
2	Белый дом	г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 14/1, тел: 269-55-05	2 - 5	3,5
3	ТИМ	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана-Радищева, 33, тел: 222-25-51	1 - 4	2,5
4	Новосел	г. Екатеринбург, ул. Крауля, 4, тел: 385-20-09	2 - 4	3,0
5	ЦН Северная казна	г. Екатеринбург, пер. Химиков, 3, тел: 371-90-45	2 - 4	3,0
6	РС ЦН МАН	г. Екатеринбург, ул. Антона Валека, 19, тел: 371-20-00	3 - 5	4,0

№ п/п	Агентство недвижимости	Адрес, телефон	Предлагаемый диапазон комиссионных вознаграждений, % от цены сделки	Среднее значение комиссионного вознаграждения, % от цены сделки
7	КБ Ярмарка	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 40, тел: 355-55-50	3 - 5	4,0
8	Огаста	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 70, тел: 355-50-50	2 - 3	2,5
9	КБ на Белинского	г.Екатеринбург, ул. Белинского, 163г, тел: 260-60-48	1 - 4	2,5
10	Недвижимость.ру	г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, 72, тел: 372-91-11	3 - 5	4,0
<b>Среднее округленное значение размера комиссионного вознаграждения, %</b>				<b>3,0</b>

Таким образом, корректировка на интерес риэлтора составляет 3,0%.

**Местоположение объекта.** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков.

Статистические данные изменения стоимости коммерческой недвижимости, в том числе земельных участков в зависимости от расположения в различных ценовых поясах, приведенные в обзоре рынка, по мнению Оценщика в неполной мере могут учесть привлекательность местоположения того или иного объекта. Это связано с тем, что помимо удаленности от Центра города, на стоимость коммерческой недвижимости оказывают влияние локальные факторы местоположения.

В результате проведенного обзора рынка было выбрано 4 основных фактора, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, расположенных в рамках одного населенного пункта, в зависимости от их местоположения:

1) Престижность района (удаленность от центра города, социально-экономическая развитость). Данное разделение произведено в соответствии с ценовыми поясами города, так как разделение по ценовым поясам производится по стоимости жилой недвижимости, а стоимость жилой недвижимости, в свою очередь, является индикатором престижности района и учитывает и удаленность от Центра города, и социально-экономическую развитость (степень застройки, качество жилья, экологичность, количество предприятий и социальных объектов и т. д)

2) Развитость коммерческой инфраструктуры - наличие в зоне пешеходной доступности торговых, развлекательных центров, прочих предприятий торговли и сферы услуг, административных зданий. Развитая коммерческая инфраструктура предполагает, что посещение объектов окружения соотносится с посещением организации, которая будет располагаться на земельном участке, и существует возможность привлечь за счет окружения потоки посетителей

3) Проходимость (близость пешеходных и транспортных потоков).

4) Наличие и характер подъездного пути, наличие парковки.<sup>27</sup>

Каждый из рассматриваемых факторов местоположения был оценен по пятибалльной шкале (5 баллов соответствует наилучшей оценке объекта по тому или иному признаку).

<sup>27</sup> Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие /Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова - ООО "Издательство КноРус", 2010 г.- стр.481

Таблица 8.8

## Бальная оценка факторов местоположения

Экспертная оценка Фактор	1 (недостаточна)	2 (низкая)	3 (средняя)	4 (хорошая)	5 (отличная)
<b>Престижность района (социально-экономическая развитость, удаленность от Центра)</b>	IV ценовой пояс	III ценовой пояс	II ценовой пояс	I ценовой пояс	Центр
<b>Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности</b>	расположение в пешеходной доступности не более 50 коммерческих объектов	расположение в пешеходной доступности нескольких небольших торговых точек и предприятий обслуживания (от 50 до 300 организаций в пешей доступности)	расположение в пешеходной доступности значительного количества предприятий стрит-ритейла, предприятий сферы услуг (от 300 до 500 организаций) или микрорайонного ТЦ (М)	расположение в пешеходной доступности значительного количества предприятий стрит-ритейла, предприятий сферы услуг (свыше 500 организаций) и/или окружных (О) торговых, развлекательных центров, рыночных комплексов	расположение в пешеходной доступности региональных (Р) и суперрегиональных (СР) торговых, развлекательных, центров
<b>Проходимость</b>	территория предприятия, закрытая территория	значительно удален от транспортной артерии	некоторая удаленность от транспортных артерий – 2 линия домов или 1 линия, но вход со стороны двора	транспортные артерии города – 1 линия домов	на главных площадях, магистралях города, около метро
<b>Наличие и характер подъездного пути</b>	Подъезд отсутствует, качество дорожного покрытия неудовлетворительное	Подъезд затруднен, качество дорожного покрытия удовлетворительное	Организован подъездной путь с ограниченным свободным доступом, качество дорожного покрытия хорошее	Организован подъездной путь, качество дорожного покрытия хорошее	Несколько подъездных путей, отличное качество дорожного покрытия

**Вид использования (функциональное назначение, ВРИ).** Функциональное назначение – один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земли промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под объекты промышленного назначения и пр.

Поэтому, размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине этого рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемыми земельными участками функционального назначения.

Корректировка вносится в соответствии со Сборником рыночных корректировок СРК-2017, под редакцией канд. техн. наук Е.Е.Яскевича, Москва 2017 г.

 Таблица 8.9<sup>28</sup>

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	<b>Среднее по 2017 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,874**</b>	<b>0,843</b>	<b>0,642</b>	<b>0,296</b>	<b>0,214</b>	<b>0,078</b>
	<b>Среднее по 2016 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,919**</b>	<b>0,843</b>	<b>0,674</b>	<b>0,285</b>	<b>0,209</b>	<b>0,076</b>
	<b>Среднее по 2015 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,981**</b>	<b>0,853</b>	<b>0,599</b>	<b>0,311</b>	<b>0,235</b>	-
	<b>Среднее по 2014 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,994**</b>	<b>0,840</b>	<b>0,594</b>	<b>0,293</b>	<b>0,289</b>	-

**Площадь.** Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости.

Поправка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 " Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 год:

<sup>28</sup> Источник: стр. 8 табл. 1. Сборника рыночных корректировок СРК-2017, под редакцией канд. техн. наук Е.Е.Яскевича, Москва 2017 г.

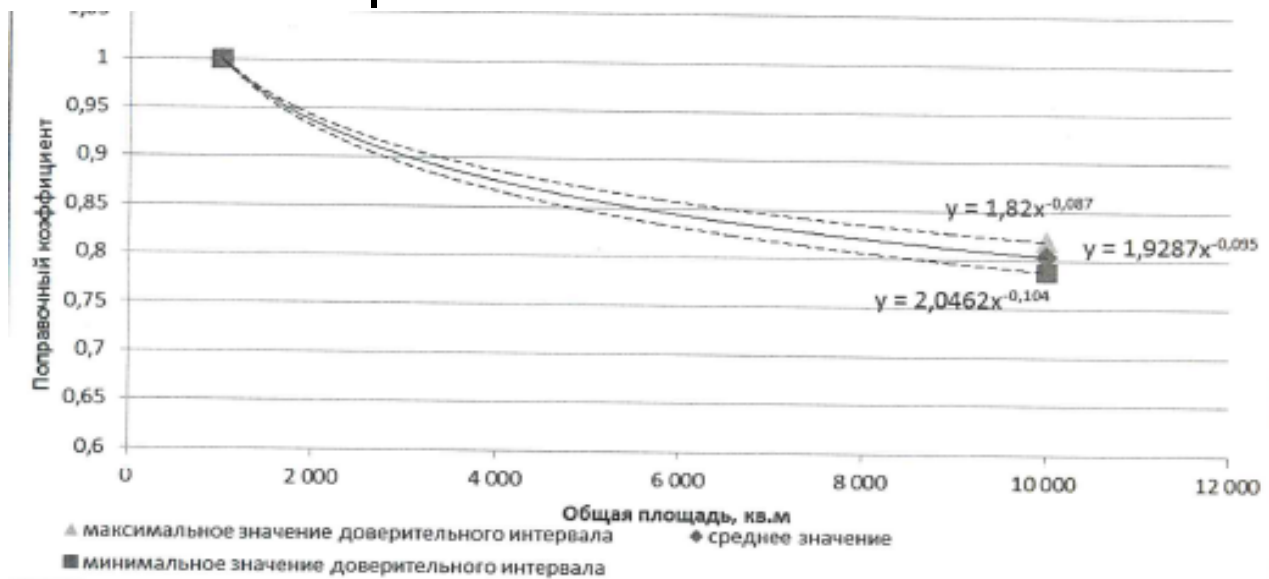


Диаграмма 8.1 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку. Доверительный интервал

Таблица 8.10

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

**Наличие инженерных коммуникаций.** Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны - все это увеличивает стоимость земли. Наиболее часто поправки к ценам участков определяют по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 " Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 год:

Таблица 8.11

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации
Электроснабжение	15,30%	15,20%	15,60%	15,70%	15,60%
Газоснабжение	17,80%	17,40%	17,90%	18,40%	17,80%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,40%	10,50%	11,20%	11,00%	10,50%

Других факторов, влияющих на стоимость земельных участков из сегмента рынка, к которому относится земельный участок в составе объекта оценки не выявлено.

**Вывод:** В результате анализа рынка не было выявлено предложений по сдаче в аренду земельных участков общественно-делового назначения в г. Екатеринбурге.

Структура спроса на земельные участки формируется исходя из собственных предпочтений покупателя.

Существует разброс цен на земельные участки под общественно-деловую застройку, связанный с их местоположением, инвестиционной привлекательностью района, обеспеченностью коммуникациями, транспортной доступностью.

В целом рынок земель под общественно-деловую застройку в г. Екатеринбурге слабо развит. Выставленная цена за земельный участок под общественно-деловую застройку чаще всего является договорной, так как в отсутствии сделок купли-продажи аналогичных участков продавцу тяжело назначать конкретную цену за свой участок.

Диапазон цен продажи земельных участков под общественно-деловую застройку, расположенных в г. Екатеринбурге составляет: минимальная цена за 1 кв. м 539 руб., максимальная цена за 1 кв. м 51 883 руб., средняя цена за 1 кв. м 12 506 руб.

## 8.4. Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга<sup>29</sup>

### 8.4.1. Общие положения

Таблица 8.12

Основные структурные и ценовые показатели

Показатель	Единица измерения	Значение	Изменение за квартал, %
<b>Объемные показатели</b>			
Объем торговых площадей в торговых центрах и других крупных объектах			
Всего	кв. м	1 052 870	0,0
Введено в текущем квартале	кв. м	0	–
Объем торговых площадей крупных объектов на стадии строительства			
Всего	кв. м	66 010	+25
В том числе «замороженного»	кв. м	7 600	–
Уровень вакантных площадей в торговых центрах			
по данным ТЦ	%	9,6	-0,2
пустующих	%	10,8	-1,8
<b>Ценовые показатели</b>			
Средняя арендная ставка на площади в торговых центрах			
в среднем по городу	руб./кв. м/мес.	2688	0,3
класс суперрегиональный и региональный	руб./кв. м/мес.	3584	-1,3
класс окружной	руб./кв. м/мес.	1762	-0,9
класс микрорайонный	руб./кв. м/мес.	1461	-1,6
Средняя арендная ставка на встроенно-пристроенные площади			
в среднем по городу	руб./кв. м/мес.	784	+ 2,9
Центр	руб./кв. м/мес.	831	+ 3,2
1-й пояс	руб./кв. м/мес.	741	- 1,5
Средняя цена предложения на встроенно-пристроенные торговые площади			
первичный рынок	руб./кв. м	74 500	- 3
вторичный рынок		89 500	- 1,3

<sup>29</sup> Источник информации: Аналитический отчет Уральской Палаты недвижимости "Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга. II квартала 2017 г", от июня 2017 г.

В течение последних трех лет темпы роста объемов рынка снижались, по сравнению с показателями 2012 года (тогда было введено более 131 тыс. кв. м площадей торговых центров). В 2013-ом пополнение составило 89,4 тыс. кв. м, в 2014-ом – 70,7 тыс. кв. м, а в 2015 году – 55,4 тыс. кв. м торговых площадей. Несмотря на значительное снижение показателя, можно говорить о том, что, в условиях развитого, с точки зрения конкуренции рынка города, темпы прироста сегмента остаются удовлетворительными. Так в 2016 году рынок пополнился еще на 89,2 тыс. кв. м. За последние четыре квартала в городе были запущены в эксплуатацию следующие объекты:

- В сентябре 2016 г. начал работу ТЦ Crystals (ул. Малышева, 71). Его общая площадь составляет 14 тыс. кв. м, арендопригодная – 10,2 тыс. кв. м, торговая – 8,4 тыс. кв. м. Якорный оператор – «Золотое яблоко» (около 2,5 тыс. кв. м собственных площадей). В апреле 2017 открылся универсам «Bolshoy».
- В декабре начали работу два гипермаркета «Лента» (на Дублере Сибирского тракта, 19/1 и на ул. Академика Сахарова, 107/1). До этого момента магазинов данной сети в Екатеринбурге не было.
- В декабре была открыта пятая очередь «Гринвича» (ул. 8 Марта, 46). С ее вводом общая площадь ТРЦ выросла до 303 тыс. кв. м, арендопригодная – составила около 170 тыс. кв. м, торговая – 151 тыс. кв. м. Девелопер проекта – «Общество «Малышева 73». С вводом пятой очереди класс объекта сменился с «регионального» на «суперрегиональный».

Рост физических объемов рынка торговых центров за последние годы привел к его насыщению, усилению конкуренции и устареванию концепции отдельных объектов. Старые торговые центры микрорайонного класса уже не выполняют в прежнем объеме своих функций по привлечению посетителей. Их посещаемость снижается, а состав арендаторов становится менее сбалансированным. В этой связи нами было принято решение о пересмотре подхода к анализу и классификации. В конце 2016 года из «списка» крупных торговых объектов были исключены торговые центры «Гудзон», «Парус», «Семь ключей», и «Сибирский тракт». Такой подход применяется нами не впервые. Так, в четвертом квартале 2012 года в наших аналитических отчетах перестали учитываться данные по торговым комплексам «Буревестник», «Калинка», «Кировский», «ЛюксСтрой», «Омега», «Синие камни», «Современник» и др.

Еще одним событием прошедшего года стало закрытие сетей магазинов «СтройАрсенал» и «Суперстрой» (входят в «Трест СКМ»). Оба гипермаркета «СтройАрсенал» (на Дублере Сибирского тракта и на Кольцовском тракте) прекратили работу. Пока дальнейшая судьба обоих крупных объектов непонятна. Поэтому мы исключили их площади из объемов рынка.

Таким образом, сегодня в городе действуют 67 крупных торговых объектов, общая торговая площадь в которых 1 053 тыс. кв. м. Обеспеченность населения площадями в торговых центрах составляет 707,4 кв. м на 1000 жителей (при численности населения на 01 января 2017 г., по данным Свердловскстата, 1488,4 тысяч человек).

Во втором квартале 2016 г. квартале были начаты работы на площадке под третий гипермаркет «Лента» в районе улиц Машиностроителей и 22-го Партсъезда (на месте снесенного супермаркета «Атлант»). Общая площадь нового объекта составит, предварительно, 10 тыс. кв. м. Кроме того, в четвертом квартале были начаты работы на четвертом объекте торговой сети, который будет построен на пр. Космонавтов, 1. Также в конце года стартовало строительство второй очереди ТРЦ «Глобус». Это будет двухэтажный блок, общей площадью около 18 000 кв. м. Его первый этаж займет парковка, а на втором разместится супермаркет «Райт» (8 000 кв. м).

В начале 2017 г. сеть гипермаркетов «О'Кей» начала строительство собственного торгового центра в жилом районе Ботанический на ул. Шварца. Пока данных об объемных показателях этого объекта нет, однако, можно предположить, что они будут сопоставимы с уже действующим аналогичным объектом сети на ул. Бабушкина, 2/А (в жилом районе Эльмаш).

Также надо упомянуть о начале работ на площадке второй очереди «Галереи на Радищева» (во 2 кв. 2017 года строительство приостановлено). Однако масштабы этого проекта, по предварительным данным, не велики (общая площадь 5 860 кв. м) и в таком случае он не будет рассматриваться нами в анализе рынка крупных торговых объектов.

Таким образом, в настоящий момент в городе насчитывается семь площадок строительства крупных торговых объектов, с общей торговой площадью 66 тыс. кв. м. Работы на площадке интерьерного центра «ASTROOM» в начале этого года возобновились, но ведутся низкими темпами. Поэтому к «замороженным» можно отнести только 8 % от объемов строительства – это ТК на пер. Встречный, 8.



#### 8.4.2. Структура рынка. Класс объектов

В рамках классификации Международного Совета Торговых Центров International Council of Shopping Centers (ICSC), 48 крупным торговым объектам нами был присвоен один из четырех классов: суперрегиональный, региональный, окружной и микрорайонный. Типизации не подвергались объекты, имеющие специфическую концепцию, а именно крупные магазины (Castorama, METRO Cash & Carry, OBI, «Мегамарт», «Премиум», «Дом», «Мартин», «СтройАрсенал», «Лента»), ТЦ «Таганский ряд» (в том числе «Ханой» и «Пекин» – являются, по сути, частью вещевого рынка).

С вводом пятой очереди ТРЦ «Гринвич» класс объекта сменен с «регионального» на «суперрегиональный». Надо отметить, что, несмотря на значительный объем торговых площадей в нем, до настоящего времени мы относили его к региональному классу из-за высокой конкуренции в центральной части города. В итоге на долю суперрегиональных объектов сейчас приходится 21 % торговых площадей. Схожая ситуация складывается и в отношении ТРЦ «Глобус». На текущем этапе данному торговому центру нами присвоен класс «окружной». В дальнейшем, после завершения строительства второй очереди, его класс, вероятно, также будет пересмотрен.

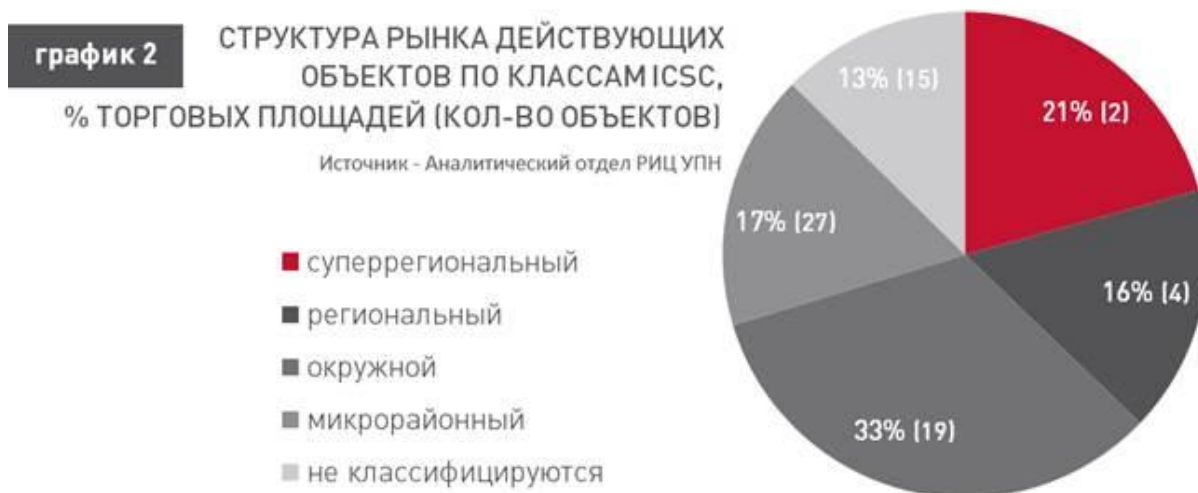


Диаграмма 8.2 Структура рынка действующих объектов по классам ICSC, % торговых площадей (количество объектов)

Анализируя рынок на протяжении более долгого периода, можно отметить, что на изменения его качественной структуры основное влияние оказывают, безусловно, крупные проекты региональных и суперрегиональных торговых центров. Их ввод резко меняет соотношение площадей в сегментах. Тем не менее, рынок торговых центров города остается вполне сбалансированным и каждый раз эти пропорции постепенно выравниваются за счет строительства новых объектов.

Также обращает на себя внимание активизация девелоперов в сегменте небольших торговых комплексов. Такие объекты располагаются в спальных районах, а их торговая площадь редко превышает 3 000 кв. м, из-за чего не могут быть отнесены даже к классу «микрорайонных». Их строительство и дальнейшее наполнение ведется быстрыми темпами. В качестве примеров можно привести ТК «Калинка» (ул. 40-лет Октября, 75), GoodMart (ул. Белореченская, 28), «Стрелка» (пр. Космонавтов, 23/А) и др.

Заметный рост объемов строительства (до отметки более 300 тыс. кв. м) отмечался в начале 2013 года и был обусловлен началом работ на нескольких площадках, в том числе ТРК «Глобус» (реконструкция ТРЦ «Екатерининский»). С вводом в первом квартале 2014 года «Гринвича» и «Свердловска» показатель сократился до уровня 121 тыс. кв. м. Следующие два года он оставался на близких значениях: сданные объекты замещались новыми площадками. В конце 2016 года объем строительства сократился до наименьшего за последние годы значения – 53 тыс. кв. м. Сейчас он составляет 66 тыс. кв. м.

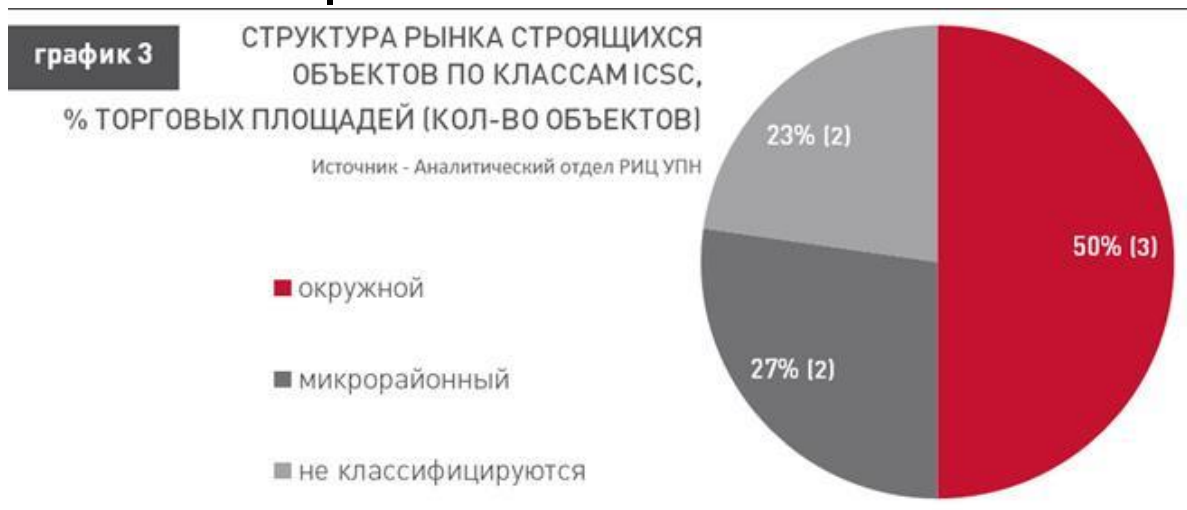


Диаграмма 8.3 Структура рынка строящихся объектов по классам ICSC, % торговых площадей (количество объектов)

В настоящий момент в городе ведется строительство семи объектов, 50 % торговых площадей которых можно отнести к классу окружных. Это ASTROOM, «Максидом» (2-я очередь) и «Глобус» (2-я очередь). К классу микрорайонных отнесены «О'Кей» на ул. Шварца и ТК на пер. Встречный, 8. Еще два объекта не классифицируются – это гипермаркеты федеральной сети «Лента», один из которых строится на проспекте Космонавтов, а второй на Уралмаше.

Можно констатировать, что качественная структура рынка остается достаточно сбалансированной, при этом наиболее конкурентными сегодня и в ближайшей перспективе останутся сегменты суперрегиональных/региональных и окружных торговых центров. Также стоит отметить, что в последнее время активно развивается сегмент микрорайонных торговых центров. Новые проекты данного формата чаще появляются на территориях, где наблюдается низкий уровень конкуренции, и отсутствуют крупные торговые центры регионального класса. Причем их строительство зачастую ведется в короткие сроки.



Диаграмма 8.4 Территориальная структура рынка крупных торговых объектов Екатеринбурга, тыс. кв.м

Текущая территориальная структура рынка крупных торговых объектов не равномерна и не вполне логична с точки зрения географического покрытия и потенциала территорий. Объемы торговых площадей в Центре и прилегающих к нему районах первого пояса составляют 70 % от всех площадей крупных торговых объектов города. При этом в Центре их концентрация остается очень высокой – 26 % или 275 тыс. кв. м.

Кроме того, часть торговых центров, таких как ТРЦ «Алатырь», ТРЦ «Фан-Фан», ТЦ «На Московской горке», ТЦ «ЭМА», ТРЦ «Свердловск», ТЦ «Максидом» располагаются на границе с Центром, что также влияет на уровень конкуренции на данной локальной территории.

Близкий показатель обеспеченности (20 % или 212,7 тыс. кв. м) имеет район ВИЗ, где сосредоточены такие крупные объекты как «Мега», «Радуга-парк» и «Алатырь», «Центр улучшения жилья» и др.

В то же время обеспеченность многих густонаселенных территорий второго и третьего поясов северной и южной части города остается низкой. В таких районах как, например, Уралмаш, Эльмаш, Стара Сортировка, Химмаш, работают лишь отдельные микрорайонные торговые центры, а также торговые комплексы меньшего формата, или крупные специализированные магазины. В других районах – таких как Чермет и Елизавет – крупных объектов нет вовсе. Однако перспективы реализации масштабных проектов за пределами первого пояса, несмотря на их очевидную востребованность (так, по данным администрации Орджоникидзевского района, на его территории – северная часть города, в том числе Уралмаш и Эльмаш – сегодня проживает более 270 тыс. человек), по-прежнему остаются неясными. В активно развивающемся Академическом основную нагрузку по обеспечению населения до недавнего времени также несли магазины формата стрит-ритейл. С открытием нового торгового центра ситуация начала меняться. Однако в районе Широкая речка, где жилищное строительство ведется не менее бурно, она остается прежней.



Диаграмма 8.5 Территориальная структура рынка крупных торговых объектов Екатеринбурга, тыс. кв.м

Реализация новых проектов в последние годы в большинстве случаев велась в рамках сложившихся тенденций. Часто строительные площадки располагаются там, где уже успешно функционируют другие торговые объекты, либо в ближайших районах. Исключение в этом плане в последние годы составляли объекты, построенные в южной части города, а именно в районах УНЦ (ТЦ «Краснолесье»), Академический (ТРЦ «Академический») и Широкая речка (ТЦ «Светлореченский»).

Дальнейшее наращивание объемов площадей на «традиционных» территориях будет способствовать усилению конкуренции, однако вряд ли приведет к существенному приросту числа покупателей в этих точках притяжения. Это касается как Центра, так и других наиболее развитых в плане торговли районов. При этом в планах девелоперов по-прежнему остаются такие проекты, реализацию которых планируется вести на этих территориях. В то же время строительство современных качественных объектов в районах, обделенных торгово-развлекательной инфраструктурой, могло бы серьезным образом повлиять на покупательские потоки и сместить их в сторону этих новых площадок.

Одной из особенностей развития рынка торговых центров является вынос крупных торговых объектов на окраины города, примыкающие к крупным транспортным магистралям. Эта тенденция уже начала сегодня проявляться на рынке, однако, как и в случае с распределением по районам, это размещение не равномерно.

В настоящий момент сформировались лишь два крупных торговых узла на выездах из города – Новомосковский тракт и дублер Сибирского тракта. Кроме того, в последнее время более активно стали

осваиваться территории, примыкающие к Кольцовскому тракту. Потенциал остальных транспортных магистралей пока не используется в полной мере. На территориях, прилегающих к другим крупным транспортным магистралям, действующих и строящихся объектов нет.

#### **8.4.3. Наполняемость объектов**

Основную роль на рынке в последние годы играли макроэкономические факторы. Общая экономическая нестабильность, осложненная политическими событиями, рост стоимости кредитных ресурсов, девальвация рубля, снижение покупательской активности, сокращение товарооборота – всё это привело к значительным изменениям в ритейле. С рынка за последние 3 года ушли многие международные операторы. Стали сокращать число торговых точек в регионах и некоторые федеральные сети. Местные сети также пересмотрели свои планы по развитию.

Высокую активность по расширению сетей сохраняли лишь продуктовые дискаунтеры. Именно они стали лидерами по числу вновь открытых магазинов за последние пару лет. Торговая сеть «О'Кей» также заявила о скором запуске собственных магазинов-дискаунтеров под брендом «Да!». Активно растут магазины X5 Retail Group, которые занимают долю рынка местных операторов, которые вынуждены сворачивать свою деятельность.

По данным управляющих компаний объем вакантных площадей, сохранявшийся в течение большей части 2013 года ниже отметки 1,5 %, во второй половине 2014 года начал расти. К июню 2016 года он поднялся до 8,3 %, а к середине 2017 до 9,6 %. Это произошло, несмотря на то, что благодаря снижению ставок управляющим компаниям удалось удержать значительную часть арендаторов, а в некоторых объектах привлечь новых.

Значительную долю в объеме вакантных площадей составляли (и по-прежнему составляют) помещения в последних введенных объектах («Гринвич», «Пассаж», «Максидом»), а также площадки, где закрылись крупные магазины.

Отдельно надо упомянуть о ситуации вокруг ТРЦ «КомсоМолл». В ноябре 2014 года по предписанию ОГИБДД УМВД России по Свердловской области были перекрыты въезды на парковку данного объекта. Причина – нарушение требований нормативных правовых актов по обеспечению безопасности дорожного движения на данном участке. В течение следующих трех кварталов посещаемость торгового центра резко упала, и здесь были закрыты практически все магазины, в том числе «якоря». Общий объем пустующих площадей в «КомсоМолле», по нашим оценкам, составил на тот момент около 23 тыс. кв. м. В этот период Арбитражный суд Свердловской области признал управляющую компанию ТЦ «КомсоМолл» банкротом, была введена процедура наблюдения. Во втором квартале 2016 г. работа ТРЦ была возобновлена, начали работать якорные операторы: «Карусель», «М.Видео», кинотеатр «РоликС». Постепенно открываются как «старые» так и новые магазины. Объем вакантных и пустующих помещений здесь по-прежнему остается высоким, однако динамика процесса уже положительная. Поэтому во втором квартале 2016 года мы вновь включили ТРЦ «КомсоМолл» в расчет показателей наполняемости (он не участвовал в нем с третьего квартала 2015 года, так как описанная выше ситуация не была связана с тенденциями рынка и искажала их картину).

Во второй половине 2016-го года большинство объектов показали положительную динамику заполнения, однако ввод ТЦ Crystals и пятой очереди «Гринвича» вновь поднял объем вакантных площадей на рекордную отметку. В течение 1 половины 2017-объем вакантных площадей стабилизировался и начал постепенно снижаться.

Тем не менее, в абсолютных значениях число вакантных площадей за последние пятнадцать кварталов увеличилось более чем в десять раз. В июне 2013 года в торговых центрах было свободно менее 8 000 кв. м площадок под торговлю. Через год их число выросло до 16 300 кв. м, еще через год, в середине 2015 – до 34 тыс. кв. м. Год назад на рынке предлагалось уже 75,5 тыс. кв. м.

К сегодняшнему дню операторами не заняты 88,4 тыс. кв. м торговых площадей. Это чуть ниже рекордного показателя прошлого квартала (90,6 тыс. кв. м).

Что касается объемов пустующих площадей, то этот показатель демонстрировал аналогичную интенсивную динамику в течение последних полутора лет. В 2014-2015 гг. его объем колебался в пределах 50-70 тыс. кв. м. И если в 2011-2013 гг. значение показателей наполняемости зависело в основном от ввода и темпов заполнения новых объектов, то в течение 2014-2015 гг. на изменение объемов вакантных и пустующих площадей значительное влияние стало оказывать усиление процессов ротации.

**график 6**

**НАПОЛНЯЕМОСТЬ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ  
ЕКАТЕРИНБУРГА,  
ТЫС. КВ. М**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Диаграмма 8.6 Территориальная структура рынка крупных торговых объектов Екатеринбурга, тыс. кв.м

Сначала в массовом порядке стали высвобождаться мелкие площадки и постепенно тенденция стала «перебираться» на крупных арендаторов, в том числе и якорных. За последние два года были закрыты Gulliver Kinder в ТЦ «Восточный», «Полтинник» и «Корпорация Центр» в «Анрее», «СтройАрсенал» и «Декор Престиж» в ТЦ WOW HOUSE, «Корпорация Центр» в ТЦ «Кировский Люкс», «Эльдорадо» в ТРЦ «Фан Фан», «Техно-Поинт», а затем «Мир одежды и обуви» и «А-продукт» в ТЦ «Гагарин», «М.Видео» в ТЦ «Успенский» и «Краснолесье», «Снежная Королева» в ТРЦ «Карнавал», McDonalds и Tonel в ТЦ SILA VOLI и многие другие.

На часть из этих площадок в последние полгода зашли новые операторы. Так в ТЦ «Гагарин», «Антей» и «Восточный», ТЦ SILA VOLI открылись фитнес-центры, в «Фан Фане» – супермаркет детских товаров «Дочки и сыночки». Уже в первом квартале 2017 года были открыты магазины эконом сегмента на двух крупных площадках: на третьем этаже «Антея» (2 150 кв. м) и а на третьем этаже ТЦ «Свердловск» (6 600 кв. м) разместились магазины «Эконом-маркет» (обувь и одежда). Тем не менее, некоторые другие крупные площадки по-прежнему остаются не занятыми.

В ближайшее время ТЦ «Европа» и ТЦ «Свердловск» столкнутся с вопросом закрытия магазинов «Звездный», в связи с ликвидацией сети.

В течение трех кварталов 2015 года объем пустующих площадей в городе оставался в пределах 6-7 %. С декабря 2015 г. он начал стремительно расти, во многом за счет ввода ТРЦ «Пассаж», «Академический», «Светлореченский», CRYSTALS и пятой очереди «Гринвича». К декабрю 2016 г. показатель вырос до 13,2 % от объема рынка аренды, а в абсолютных значениях составил почти 121 тыс. кв. м (не последнюю роль в этом сыграло и возвращение в расчеты ТРЦ «КомсоМолл»). За первую половину 2017 года этот показатель опустился ниже отметки в 100 тыс. кв. м и составил 99781 кв. м, что по-прежнему является слишком высоким показателем для города.

На рост показателя влияет и продолжающийся процесс ротации арендаторов, в том числе крупных. В конце 2016 года были закрыты такие крупные площадки, как «Планета Боулинг» в «Парк-Хаусе» (на ее месте открыт Drive Fitness) и «Корпорация Центр» в ТЦ «Кит» (вместо нее уже работает супермаркет бытовой техники и электроники RBT). Кроме того, часть арендаторов закрывают свои площадки на плановый ремонт, что также влияет на объем пустующих площадей. Так в ТРЦ «Радуга-парк» на реконструкцию закрылся Befree и частично «Леонардо» (планируется расширение). В ТРЦ «Алатырь» на две трети сократил свои площади магазин Mediamrkt (возможно, на реконструкцию, но пока управляющая компания действия ритейлера не комментирует). Значительное число помещений не работает в «Мега», где проходит плановая реконструкция.

Часто закрытые магазины – это рабочий процесс. Сегодня многие торговые операторы корректируют свой формат и адаптируют его под актуальные требования рынка. Часто это связано не только с внутренним преобразованием, но и с заметным увеличением торговой площади.

В итоге, высокий объем пустующих площадей (от 2 000 кв. м), имеется сегодня в торговых центрах CRYSTALS, «Академический», «Алатырь», «Гринвич», «Карнавал», «Комсомолл», «Краснолесье», «Максидом», «Мега», «Пассаж», «Светлореченский» и «Успенский».

Свободных помещений «небольшого» формата в торговых центрах становилось в этот период также все больше. Избыточность площадей самого ликвидного сегмента свидетельствует о том, что спрос сегодня заметно сократился, а рынок оказался перенасыщен.



Диаграмма 8.7 Уровень пустующих площадей и объем поглощения на рынке торговых центров Екатеринбурга, тыс. кв.м

Исходя из того, что объемы строительства крупных торговых объектов сегодня оказались на рекордно низком уровне, можно предполагать, что процесс быстрого роста свободных площадей в городе в ближайшее время остановится. Рынок стабилизировался, и в большинстве действующих объектов в ближайшее время наполняемость будет сохраняться на текущем уровне. В недавно построенных объектах число свободных площадок будет сокращаться, правда, медленными темпами. В результате показатели объема вакантных и пустующих площадей будут постепенно сокращаться.

Показатели объема поглощения в течение четырех кварталов 2015 года были отрицательными, несмотря на то, что в сентябре-декабре управляющим удалось привлечь новых операторов на некоторые свободные площадки. В течение 2016 года показатель остался в положительной зоне несмотря на ввод пятой очереди «Гринвича». За первое полугодие 2017 года была поглощена 21 тыс. кв. м.

Объем занятых площадей в последние 3 года находится в условном диапазоне 900-950 тыс. кв. м. В последние годы торговые центры столкнулись с серьезной проблемой привлечения новых операторов. Развитие и наполнение торговых центров происходит преимущественно за счет известных брендов. Это нивелирует качественные преимущества отдельных объектов и ограничивает их территориальный охват.

#### 8.4.4. Темпы строительства

Как отмечалось выше, текущий объем строительства крупных объектов составляет лишь 66 тыс. кв. м. Из них к «замороженным» можно отнести 5 тыс. кв. м, а именно ТК на пер. Встречный. Работы на площадке «Интерьерного центра ASTROOM», который до недавнего времени также числился замороженным, в начале года возобновились.

Стабильные темпы работ сохраняются на двух площадках гипермаркетов «Лента». Оба объекта находятся на завершающей стадии строительства. Ведутся активные строительные работы на площадке ТЦ «О'Кей».

Таким образом, на долю «активных» сегодня приходится только 28 тыс. кв. м возводимых в настоящее время торговых площадей.

**график 8**
**СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ  
 В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАПОВ И ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА,  
 ТЫС. КВ. М**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

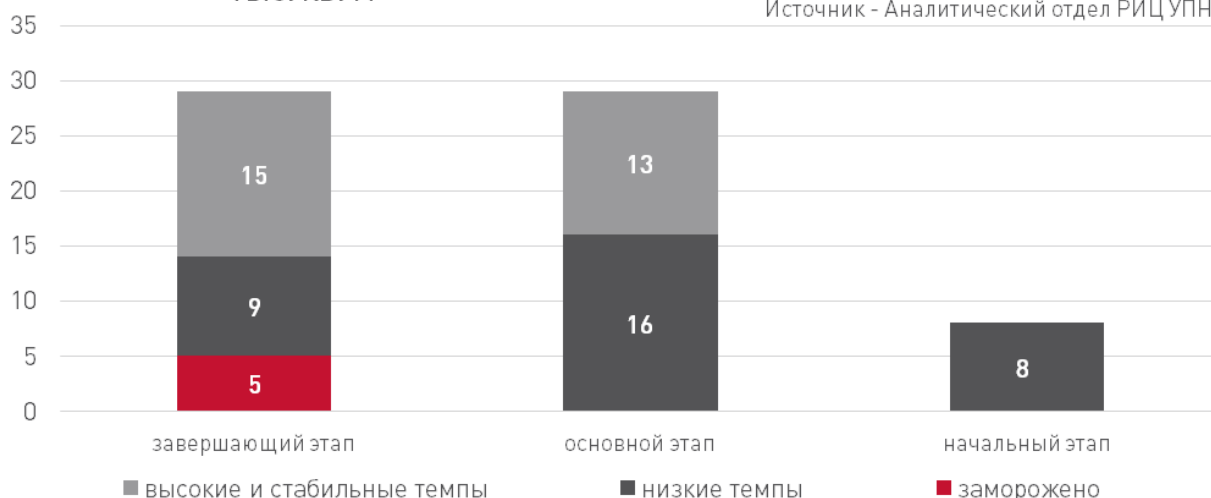


Диаграмма 8.8 структура рынка строящихся торговых центров в зависимости от этапов и темпов строительства, тыс. кв.м

**8.4.5. Ценовые показатели рынка торговых центров**
**Рынок купли-продажи**

В торговых объектах, где площади реализовывались на стадии строительства, в течение 1 пол. 2017 г. в базе данных УПН выставлялись на продажу следующие площадки:

Таблица 8.13

Площади в торговых центрах, выставленные на продажу в БД УПН

Объект	Период экспозиции	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м
ТЦ «БУМ»	окт. 2016 – мар. 2017	127,1	118 017
	мар. 2017 – мар. 2017	127,1	78 678
	окт. 2014 – в продаже	231	121 000
АТЦ «Восточный»	авг. 2016 – в продаже	17	50 000
	фев. 2017 – май 2017	35	57 000
	авг. 2014 – янв. 2017	36	64 278
	авг. 2014 – май 2015	77,4	19 000
	сен. 2014 – май 2017	97	36 000
	ноя. 2016 – в продаже	913	64 622
	июл. 2016 – в продаже	47	95 740
ТРЦ «Мегаполис»	мар. 2016 – мар. 2017	75	200 000
	ноя. 2016 – в продаже	75	204 667
	окт. 2015 – в продаже	163	202 454
	фев. 2017 – в продаже	10	195 000
ТЦ «Свердловск»	апр. 2016 – в продаже	22	127 273
	фев. 2017 – мар. 2017	22,3	105 381
	ноя. 2016 – в продаже	32	118 750
	фев. 2017 – в продаже	52	100 962
	июн. 2016 – в продаже	74	61 486
	мар. 2016 – в продаже	84	90 000
	июн. 2016 – в продаже	89	112 000
	дек. 2016 – в продаже	92	92 000
	сен. 2016 – янв. 2017	96	103 125
	июн. 2016 – в продаже	100	90 000
	июн. 2016 – в продаже	150	80 000
	май. 2016 – в продаже	160	70 000
	май. 2016 – в продаже	403	80 000
	ноя. 2016 – в продаже	6 407	31 216
ТЦ «Светлореченский»	фев. 2016- в продаже	880	44 117

Оценщиком был проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из того же сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, которые были представлены в открытых источниках. Такой анализ, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки.

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже торговых помещений, расположенных в торговых центрах г. Екатеринбурга, по состоянию на январь 2018 года, публикуемых в следующих источниках информации:

- kn.eq.ru;
- ekaterinburg.n1.ru;
- upn.ru

В результате Оценщиком было выявлено 8 предложений на рынке продажи торговых помещений, расположенных в торговых центрах г. Екатеринбурга, по состоянию на январь 2018 г.

Как видно из таблицы выше, цена 1 кв. м торговых помещений, расположенных в Торговых центрах г. Екатеринбурга составляет: минимальная цена 58 503,4 руб./кв. м. с учетом НДС, максимальная цена 154 273,37 руб. /кв. м. с учетом НДС, средняя цена 99 296,17 руб./кв. м с учетом НДС.



Таблица 8.14

Предложения по продаже торговых помещений, расположенных в Торговых центрах г. Екатеринбурга, январь 2018 года

№ п/п	Назначение	Ценовой пояс	Район	Адрес	Этаж (подвал, цоколь, 1, другой)	Площадь объекта, кв. м.	Цена предложения за объект с учетом НДС, руб.	Цена предложения за 1 кв. м. объекта с учетом НДС, руб.	Источник информации
1	торговое помещение	Центр	Центр	Вайнера, 19	2	231,00	28 000 000,00	121 212,12	kn.eq.ru/view/39130281
2	торговое помещение	Центр	Центр	Вайнера, 19	4	246,80	22 000 000,00	89 141,00	ekaterinburg.n1.ru/view/23906947/?open_card_kn
3	торговое помещение	I	Шарташский рынок	Восточная, 7г	2	73,50	4 300 000,00	58 503,40	upn.ru/realty_offices_sale_info/30098249-90.htm
4	торговое помещение	I	Шарташский рынок	Восточная, 7г	1	913,00	69 620 000,00	76 254,11	kn.eq.ru/view/35174611
5	торговое помещение	Центр	Центр	Мальшева, 16	4	104,00	11 990 000,00	115 288,46	ekaterinburg.n1.ru/view/16928812/?open_card_kn
6	торговое помещение	Центр	Центр	Мальшева, 16	2	209,60	13 500 000,00	64 408,40	ekaterinburg.n1.ru/view/21590702/?open_card_kn
7	торговое помещение	II	Уктус	Щербаклова, 4	1	1 296,40	200 000 000,00	154 273,37	kn.eq.ru/view/39177681
8	торговое помещение	Центр	Центр	Екатеринбург, Центр, Сакко и Ванцетти 62	4	104,00	11 990 000,00	115 288,46	https://ekaterinburg.n1.ru/view/16928812/?open_card_kn

## Рынок аренды<sup>30</sup>

После стремительного падения стоимости аренды в 2008 году с конца 2009 года по март 2014-го на рынке сохранялась положительная динамика ставок. Её темпы в отдельные периоды разнятся. Наиболее интенсивный рост наблюдался с июня 2012 года по март 2013-го. За три квартала цена аренды выросла на +20 % и превысила докризисный уровень. Индексация базовой части ставки аренды по ранее заключенным договорам в то время проходила в большинстве объектов. Кроме того, на рост повлиял выход новых объектов, которые предлагали площади по высоким, относительно рынка, ставкам.

В первом квартале 2014 года основным фактором на рынке стали макроэкономические изменения, в частности резкое снижение курса рубля относительно основных мировых валют. В большинстве качественных торговых центров Екатеринбурга ставки аренды были номинированы в долларах или евро. При этом их курс в договорах не всегда жестко фиксировался. Расчет арендной платы проводился исходя из текущего курса ЦБ в рамках определенного «коридора». Резкий рост стоимости валюты в первом квартале 2014 года привел к увеличению базовой части арендной платы для многих операторов. В то же время снижение объемов потребления, отмечавшееся в январе-феврале, отразилось на доходности ритейлеров, и как следствие – на доходности торговых центров, где операторы арендуют помещения по схеме «фиксированная ставка плюс процент с оборота». В итоге на рынке сложилась несколько парадоксальная ситуация, когда при «заморозке» текущего уровня арендной платы, основные ценовые индикаторы показали рост. Фактически за этот период ни в одном торговом центре положительной индексации ставок не проходило. Напротив, некоторые управляющие компании отмечали, что вынуждены были смягчить условия для арендаторов из-за снижения покупательской активности в начале года. В последующие три квартала практически все «валютные» договоры с федеральными и международными операторами в крупных торговых центрах были либо переведены в рублевый эквивалент, либо зафиксировали валютный курс, либо перешли на схему «минимальный фикс, плюс процент с оборота». В итоге стоимость аренды в этот период снижалась.

Окончание 2014 года оказалось крайне противоречивым. С одной стороны, девальвация рубля спровоцировала ажиотажный спрос на отдельные группы товаров длительного пользования – бытовую технику, электронику, ювелирные изделия и прочее. С другой – ожидания игроков рынка ритейла относительно дальнейшего развития событий стали крайне негативными. Большинство из них прогнозировали катастрофическое падение спроса в 2015 году. Их ожидания оправдались: оборот розничной торговли в Екатеринбурге в 2015-ом году упал на –12 % по сравнению с показателями прошлого года, а по отдельным категориям товаров, по заявлениям участников рынка, статистика выглядела еще более удручающей.

На этом фоне можно было ждать резкого падения доходности от операторов, которые оплачивают аренду в процентах от оборота (как с фиксированной частью, так и или без нее). Однако этого не произошло из-за девальвации рубля: закупочная стоимость товаров выросла, как и их розничная цена, и, несмотря на сокращение количества продаж, оборот операторов в рублевом эквиваленте изменился незначительно.

<sup>30</sup> Расчет средних показателей (средних арендных ставок по различным сегментам) проводится на основе данных, предоставленных управляющими компаниями торговых центров. В расчете не учитываются крайние значения, т.е. ставки для якорных арендаторов и ставки на малые формы (банкоматы, небольшие торговые точки в общих проходах и т.д.). Ставки по фактически совершенным сделкам могут значительно отличаться от предоставленных управляющими компаниями данных.



график 9

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ  
В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА,  
РУБ./КВ. М/МЕС.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

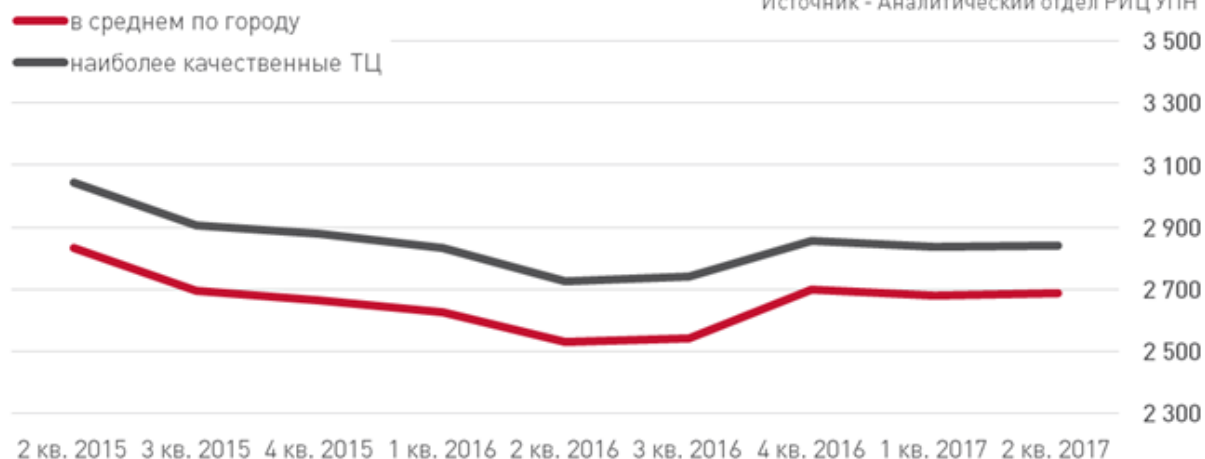


Диаграмма 8.9 Динамика средней арендной ставки в торговых центрах г. Екатеринбурга, руб./кв.м/мес.

В итоге, снижение арендных ставок, которое фиксировалось в Екатеринбурге в течение двух лет (до осени 2016) во многом являлось следствием снижения стоимости «классической» аренды. В течение этого времени большинство операторов провели переговоры с владельцами торговых центров о снижении уровня арендной платы. Чтобы сохранить в текущих условиях арендаторов, управляющие компании оказались вынуждены идти им навстречу, снижать ставки аренды, предлагать скидки, отсрочки платежей и т.д.

Снижение общего уровня арендных ставок продолжалось до осени 2016. Сокращение спроса и увеличение объемов вакантных площадей вынудили управляющие компании продолжать корректировать арендную плату для того чтобы сохранить существующих арендаторов и привлечь на освободившиеся площадки новых. По итогам мониторинга, каждый квартал ставки аренды в отдельных объектах либо снижались, либо оставались на уровне предыдущего. Положительных корректировок не фиксировалось. Были пересмотрены «валютные» договоры, в которых расчетный курс был зафиксирован, другая часть перешла от оплаты фиксированной стоимости аренды к выплате процента с оборота. При этом у части операторов наблюдалось увеличение выплат по доходу с оборота, проходившее на фоне снижения потребительской активности. В итоге, при меньшем количестве продаж (чеков) рублевые обороты у отдельных ритейлеров могли вырасти.

К середине 2016 года ситуация стабилизировалась. Количество вакантных площадей во многих действующих объектах стало сокращаться и оказался достигнут локальный баланс спроса и предложения, в результате которого стоимость аренды почти во всех торговых центрах перестала снижаться. В некоторых из них фиксировался незначительный рост, в основном за счет отказа от ранее предоставленных временных скинтов. Заметное повышение средних показателей в четвертом квартале 2016 года было обусловлено структурными изменениями рынка, а именно вводом пятой очереди «Гринвича» (что повлияло на средневзвешенное значение) и исключением из расчетов четырех микрорайонных торговых центров.

Во 2 квартале 2017 года общий уровень ставок изменился незначительно.

**график 10**

**ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ  
В ДЕЙСТВУЮЩИХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТАХ  
ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



**Диаграмма 8.10 Динамика средней арендной ставки в действующих крупных торговых объектах г. Екатеринбурга, руб./кв. м/мес.**

Таким образом, по-прежнему можно говорить о том, что в доходность в сегменте торговых центров в течение последних трех лет сокращается, и предпосылок для того, чтобы в ближайшей перспективе этот процесс получил «обратный ход», не наблюдается. С одной стороны, не предвидится существенного роста фактического объема арендной платы, как фиксированной (ставка по аренде на вакантные площади в торговых центрах сегодня ниже, чем на аналогичные помещения, арендуемые операторами по ранее заключенным договорам), так и получаемой по доходу с оборота (показатели оборотов розничной торговли положительной динамики не показывают). С другой стороны, положение будет усугубляться ростом стоимости различных издержек, как то: коммунальные платежи, а также фискальные издержки. Так в конце 2014 года Законодательное Собрание Свердловской области утвердило постановление, по которому налог на имущество офисных и торгово-развлекательных объектов площадью более 5 тыс. кв. м (тогда в список попал 41 объект), будет рассчитываться исходя из ставки 1 % от кадастровой стоимости, что существенно превышает предыдущие выплаты в бюджет. С 1 января 2016 года налог на имущество исчисляется уже из расчета 1,5 % от кадастровой стоимости, а выплачивают его 340 объектов в Свердловской области, из которых 270 находятся в Екатеринбурге. Возможно, что будут предприняты и другие шаги, ведущие к увеличению выплат в бюджеты от собственников крупных коммерческих объектов.

Надо отметить и изменения в настроениях игроков рынка. Если в начале 2015 года некоторые из них еще ожидали скорого восстановления потребительской активности и увеличения спроса, то сегодня к ним пришло понимание того, что текущий экономический спад принял затяжной характер. Удержать поток покупателей торговым операторам становится все сложнее. Некоторые из них меняют ассортимент, либо уходят в более «экономный» сегмент рынка, что, однако, не приводит к заметному росту оборотов. В этих условиях торговые центры вынуждены вести ценовую конкуренцию, для того чтобы привлечь или удержать оператора.

Возвращаясь к динамике ценовых показателей, отметим, что за последние три года стоимость арендной платы снижалась во всех сегментах рынка и практически во всех торговых центрах. Стабилизация и положительные корректировки второй половины 2016 года были обусловлены в основном структурными изменениями. Средняя по городу ставка аренды по-прежнему находится на –15 % ниже относительно рекордных значений марта 2014-го года. В отдельных группах объектов разница между текущими показателями и значениями того периода составляет от –10 % до –30 %, а для отдельных объектов снижение ставок составило до –45-50 %.

Относительно отдельных сегментов, ситуация складывается следующим образом. Среди «наиболее качественных торговых объектов» (критериями для данного оценочного сегмента служат наличие единого собственника, четкой концепции, сбалансированный состав арендаторов и проч.) за последний квартал ставки аренды не изменились. По отношению к середине 2016 года зафиксирован рост на 4% из-за структурных изменений. Относительно пиковых показателей марта 2014 года снижение составляет –16 %.

В сегменте региональных и суперрегиональных торговых центров некоторым операторам в 2016 году предоставлялись «временные» скидки. Также здесь фиксировалось снижение доходов от магазинов, выплачивающих процент с оборота. Кроме того, новые договоры заключались по более мягким условиям, чем раньше. В 2017 году ситуация стабилизировалась.

Самое серьезное падение было отмечено в сегменте окружных торговых центров и фиксировалось оно с сентября 2013 г. по декабрь 2015-го. За эти девять кварталов стоимость аренды помещений здесь снизилась на –34 %. В итоге, ставки здесь оказались на уровне показателей сегмента микрорайонных ТЦ, чего ранее не случалось. Вероятно, что одна из причин такой ситуации в том, что многие объекты класса окружных ТЦ являются «пограничными». С одной стороны, они вынуждены бороться за привлечение федеральных и местных сетей не только между собой, но и с крупными региональными торгово-развлекательными центрами, которые обладают заметно большей посещаемостью. С другой стороны, значительная часть их арендаторов – это местные сети и небольшие магазины, за которых приходится конкурировать с микрорайонными торговыми центрами. Поэтому основной политикой для них в этих условиях оказалась «ценовая конкуренция». К 2016 году ситуация в этом сегменте стабилизировалась. За первую половину 2017 года ставки в этом сегменте не изменились.

Таблица 8.15

 Средние ставки аренды в крупных торговых объектах Екатеринбурга, руб./кв. м/мес<sup>31</sup>

Показатель	Период	II кв. 2016	III кв. 2016	IV кв. 2016	I кв. 2017	II кв. 2017	Изменение за один квартал, %	Изменение за четыре квартала, %
в среднем по городу		2 531	2 541	2 700	2 679	2688	0,3	6,2
суперрегиональные и региональные		3 542	3 554	3683	3 632	3584	-1,3	1,2
окружные		1 725	1 747	1755	1 778	1762	-0,9	2,2
микрорайонные		1 424	1 395	1520	1 485	1461	-1,6	2,6
наиболее качественные объекты		2 725	2 742	2857	2 836	2840	0,1	4,2
мебельные ТЦ		858	926	950	945	910	-3,6	6,1
Центр		3 820	3 807	3964	3 951	3583	-9,3	-6,2
1-4 пояса		2 045	2 064	2123	2 098	2305	9,9	12,7

В «докризисные» периоды соотношение ставок аренды между Центром и остальными районами не превышало 15-20 %. Во время спада рынка в 2008-2009 гг. оно стало достигать 45-50 %, а затем, в 2012-2013 гг., вновь снизилось до уровня 25-30 %. Высокий разрыв (более 75%) в ставках в 2016-начале 17 года объяснялся ростом предложения в высококачественном сегменте ТЦ. Все это происходило на фоне обострения конкуренции между крупными и средними по масштабу объектами в районах первого-второго пояса.

До недавнего времени отмечалась тенденция увеличения доли операционных расходов в объеме «полной» ставки, что было связано с ростом затрат на эксплуатацию зданий и коммунальные услуги. С усилением кризиса и снижением доходности, управляющие вновь (как и в 2008-2009 гг.) обратили внимание на расходную часть. Мерами экономии стали отказ от привлечения сторонних компаний на обслуживание и техническую эксплуатацию (по некоторым оценкам, стоимость некоторых услуг в первой половине 2015 года выросла на +20-40 %), снижение расходов на технические средства, сокращение штата, снижение зарплат и т.п. В условиях фактического снижения доходов от аренды в торговых центрах, вопросы оптимизации управления и сокращения затрат на эксплуатацию становятся всё более острыми.

Практика выделения операционных расходов и чистой ставки на рынке Екатеринбурга по-прежнему распространена мало. Тем не менее, можно говорить о том, что наиболее распространенный диапазон в тех объектах, где они выделяются, составляет от 300 до 450 руб./кв. м/мес. Объем коммунальных платежей в большинстве торговых центров не превышает 150-300 руб./кв. м/мес.

<sup>31</sup> Включая НДС и эксплуатационные расходы. В расчете не учитываются объекты, имеющие «специфическую» концепцию (ТЦ «Таганский ряд», ТЦ «Ханой» и т.п.).

В целом ситуация на рынке торговой недвижимости в последние месяцы была сложной и основное влияние на нее по-прежнему оказывают макроэкономические и политические факторы. Девальвация национальной валюты привела в декабре 2014 года к резкому росту потребления, особенно товаров длительного пользования. Однако уже с первых месяцев 2015 года участники рынка отмечали стремительное падение объемов продаж по большинству категорий товаров, которое продолжается до настоящего времени. Прогнозы относительно дальнейшего развития событий остаются осторожными.

Участники рынка должны обратить внимание и на то, что поведение потребителей также меняется. Начиная с середины 2016 года непродовольственная розница начала демонстрировать признаки стабилизации. Но в продовольственном сегменте темпы падения розничного товарооборота остаются существенными.

В целом текущие проблемы розничной торговли характерны для всей страны. Но показатели Свердловской области в последнее время выглядят хуже, чем общероссийские.

Основные торговые центры города Екатеринбурга представлены в Таблице ниже.

Также в таблице ниже представлена информация о фактических арендных ставках, предлагаемых при сдаче помещений в торговых центрах г. Екатеринбурга.

Таблица 8.16

## Основные торговые центры г. Екатеринбурга

Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
Architector Gallery	ул. Малышева, 6	М	АТЦ	2010	9700	3913	1500	2000	2500	0	280	наземная, м/уровневая	83	отсутствуют	«Малышева 73»	УК «Галерея Архитектор»
CRYSTALS	ул. Малышева, 71	М	ТЦ	2016	14023	8400	-	-	-	3400	5900	подземная		«Золотое яблоко», Bolshoy	ПСЖК «Центр-АС»	
Limerence	ул. Воеводина, 8	М	АТЦ	2007	14394	3048	-	-	-	112	112	2-уровневая подземная	68	отсутствуют	ООО «Тэн»	ООО «Бонус»
METRO Cash&Carry	Дублер Сибирского тракта, 21	-	маг.	2005	14000	12000	-	-	-	0	0	наземная	650	METRO Cash&Carry	ООО «METRO Cash & Carry»	ООО «METRO Cash & Carry»
METRO Cash&Carry	ул. Metallurgov, 85	-	маг.	2007	12800	9200	-	-	-	0	0	наземная	550	METRO Cash&Carry	ООО «METRO Cash & Carry»	ООО «METRO Cash & Carry»
METRO Cash&Carry	ул. Космонавтов, 102 а	-	маг.	2010	11845	7500	-	-	-	0	0	наземная	376	METRO Cash&Carry	ООО «METRO Cash & Carry»	ООО «METRO Cash & Carry»
Park House	ул. Сулимова, 50	Р	ТРЦ	2005	50000	32881	-	-	-	700	1740	наземная, м/уровневая	1870	«Карусель», Media Markt, «Киноплекс»	Группа Компаний «Время»	ЗАО «Универсал-Урал»
SILA VOLI	ул. Толмачева, 22	М	ТЦ	2008, 2012	14887	5800	-	-	-	400	395	м/уровневая	114	Ray	«Город-Инвест» («Малышева 73»)	ООО «Город-Инвест»
WOW HOUSE	ул. Metallurgov, 84	О	ТЦ	2008	29766	16195	-	-	-	1000	1920	наземная, подземная	528	«Euronics», «Агора», «Планета напольных покрытий»	ООО «Элтеком-Трейд ЛТД»	ООО «Элтеком-Трейд ЛТД»
«Аида»	ул. Сулимова, 50	М	ТЦ	2012	11264	9981	650	980	1500	15	30	подземная, наземная	395	«А-продукты», «Эльдорадо»	ООО «Лидерстрой»	
«Академический»	ул. Краснолесья, 133	О	ТРЦ	2016	58000	23400	-	-	-	1000	2570	наземная, подземная	520	«Мегамайт», «М.Видео», Prada 3D,	«Стройтэк»	

<sup>32</sup> Сокращения: СР – суперрегиональный; Р – региональный; О – окружной; М – микрорайонный; меб. – специализированный мебельный; diy – специализированный строительные и отделочные материалы

<sup>33</sup> «Заявленные» вакантные площади – данные УК объектов. «Пустующие» - площадки, на которых торговля оператором не ведется (оценочно).

Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
														«Джунгли-парк», «Фан-Сити»		
«Алатырь»	ул. Малышева, 5	О	МФЦ	2009	30000	40000	-	-	-	1500	2230	подземная, наземная	700	«Карусель», Media Markt, Cinema Park, Razgon	ООО ИСК «Ураллиддж»/УК «ТЭН-Девелопмент»	УК «ТЭН-Девелопмент»
«Антей шопинг клуб»	ул. Малышева, 53	О	МФЦ	2006	34500	9600	-	550	-	509	420	наземная, подземная	350	«Карусель»	«Бабушкин комод»	ООО «Компания Экон»
«Белка-Маркет»	пр. Космонавтов, 86	М	ТЦ	2011	10794	5020	-	-	-	0	20	наземная, подземная	124	Рынок, «Корпорация Центр»	ООО «Продовольственная база №4»	
«Ботаника Молл»	ул. Академика Шварца, 1	О	ТЦ	2012	22137	16500	-	1500	-	142	220	наземная	400	«Мегамаст», «Норд»	ГК РЭД	УК РЭД
«Бум»	ул. Вайнера, 19	М	АТЦ	2005	8600	4030	600	800	1200	70	70	-	-	отсутствуют	«Уралстрой-1»	ООО УК ТОЦ «БУМ»
«Гагарин»	Сибирский тракт, 8/Н	М	ТЦ	2013	10000	6133	350	-	600	412	200	наземная		«А-продукт», «Юлмарт»		
Галерея Luxury	ул. Сакко и Ванцетти, 74	М	ТЦ	2009	4836	3128	-	-	-	369	369	наземная		отсутствуют	Forum group	
Галерея по Радищева	ул. Радищева, 25	М	ТЦ	2012	9051	5526	-	-	-	286	286	подземная	328	отсутствуют	Forum group	
«Гермес-Плаза»	ул. Малышева, 16	М	ТЦ	2005	16485	6683	-	1600	-	800	750	наземная, м/уровневая	160	«Золотое яблоко»	«Малышева 73»	ООО «Гермес-ПлазаСервис»
«Глобус»	ул. Щербакова, 4	О	ТРЦ	2000, 2013	4256	28000	-	1600	-	200	315	наземная	2000	«Райт», Rich Family, RBT	Mallino Development Group	Mallino
ЭкоМолл «Гранат»	ул. Амундсена, 63	М	ТРЦ	2012	17200	9730	1600	1840	2400	0	0	подземная		Продуктовый рынок, «М.Видео», «Премьер зал»	ООО «Интер-Строй»	
«Гринвич»	ул. 8 Марта, 46	Р	ТРЦ	2004, 2006, 2009, 2016	33000	51000	-	-	-	31540	31540	подземная, м/уровневая	3000	«Гипербола», «Стокманн», «М.Видео», «Титаник-»	ООО «Общество «Малышева 73»	ООО «Инвестторгстрой»



Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
														синема», развлекательная зона		
«Дирижабль»	ул. Шварца, 17	O	ТЦ	2001	2481	20100	950	1550	3500	275	90	наземная	1250	«Монетка», «Эльдорадо»	ЗАО «Олипс»	ООО «СТМ»
«Европа»	пр. Ленина, 23-25	O	АТЦ	2009	35000	9000	-	-	-	70	140	подземная, наземная	165	«Звездный»	PRED-групп	PRED-групп
«Карнавал»	ул. Халтурина, 55	P	ТРЦ	2006	75000	40000	-	2350	-	1500	1500	2-уровневая	1200	«Ашан-Сити», «М.Видео», «Киноплекс», Развлекательная зона	ООО «Рендер»	«Анть»
«Кировский Люкс»	ул. Восстания, 50	M	ТЦ	2008	14039	6450	800	1100	1700	0	0	наземная + подземная	231	«Кировский», «Корпорация Центр»	«Армаг»	Кировский
«Кит»	ул. Амундсена, 65	O	ТЦ	1998 2008 2011	27979	20220	-	-	-	0	35	наземная	527	«Райт», RBT	ООО «ХК Лидер», ООО «Моллино Менеджмент Урал»	ООО «Моллино Менеджмент Урал»
«КомсоМОЛЛ»	дублер Сибирского тракта, 2	P	ТРЦ	2010	30427	33143	150	-	-	9100	9100	наземная, 3-ярусная	1648	«Карусель», «М-Видео», «РоликС»	ИГ «ДиВи Ай»	ООО «Ди Ви Ай – Урал»
«Краснолесье»	ул. Краснолесья, 12	M	ТЦ	2014	14000	9000	-	1130	-	2000	3654	наземная + подземная	115	«Минимарт»	ООО "Полис-Урал", Корпорация "Маяк"	
«Лента»	Дублер Сибирского тракта, 19/1	-	маг.	2016	12500	9500	-	-	-	0	0	наземная		«Лента»		
«Лента»	Академика Сахарова, 107/1	-	маг.	2016	17520	6918	-	-	-	0	0	наземная		«Лента»	«Стройтэк»	
«Максидом»	ул. Тверитина, 45	O	ТЦ	2015	40000	20000	1200	2450	3500	3500	3450	наземная, 0-уровень	700	«Максидом»	ООО «Максидом»	ООО «Максидом»
«МЕГА»	ул. Metallургов, 87	CP	ТЦ	2006	28000	57000	-	-	-	2600	3000	наземная, 0-уровень	6000	ОВИ, ИКЕА, «Ашан»,	ИКЕА	ООО «ИКЕА МОС»

Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
														«М.Видео»		
«Мегамарт»	ул. Айвазовского, 53	–	АТЦ	2007	19156	7600	–	–	–	0	0	наземная	250	«Мегамарт»	ООО «Теплоремстрой»	
«Мегамарт»	бул. Культуры, 44	М	ТЦ	2015	10000	9000	–	–	–	0	0	наземная, 0-уровень	300	«Мегамарт», «Мир одежды и обуви»		
«Мегаполис»	ул. 8 Марта, 145	О	ТРЦ	2008	35000	15040	900	1650	2100	735	760	наземная	860	«Монетка», «М.Видео», Развлекательная зона	ООО «ТД «Чкаловский»	ООО ТРЦ «Мегаполис»
«О'Кей»	ул. Бабушкина, 2/А	М	ТЦ	2012	18600	13065	–	–	–	0	120	наземная, 0-уровень	250	«О'Кей»	ЗАО «Доринда»	
«ПарАход»	ул. Амундсена, 62	М	ТЦ	2010	5746	5000	1500	2000	2300	150	85	наземная		«Пятерочка»	ООО «Галант-Инвест»	
«Пассаж»	ул. Вайнера, 9	О	ТРЦ	2015	33000	24000	–	–	–	9600	10000	подземная	450	«Гипербола», «Пассаж – Синема», RBT	Общество «Малышева 73»	«Инвестторгстрой»
«Покровский Пассаж»	ул. Розы Люксембург, 4	М	ТЦ	2002, 2013	8000	7120	–	–	–	0	0	наземная, 0-уровень	75	«Гастрономия»	WEDA Fashion Group	WEDA Fashion Group
«Премиум»	ул. Серафимы Дерябиной, 24	–	АТЦ	1997	20000	7700	–	–	–	0	0	наземная	300	«Мегамарт»		ЗАО «ТК «Премиум»
«Радуга-парк»	ул. Репина 94	Р	ТРЦ	2012	130000	57327	–	–	–	63	133	наземная, 0-уровень	2000	«О'Кей», Media Markt, Happyton, Hoff, «Декатлон», «Каро Фильм»	«Форум-групп»	«Форум-групп»
«Свердловск»	ул. Героев России, 2	–	ТРЦ	2013	9000	19600	300	520	1100	4937	5000	наземная, 0-уровень, крыша	1500	«Звездный ДАР», «Планета одежды и обуви»	ООО «ТВЦ "Европейский"»	
«Светлореченский»	ул. Соболева, 5	М	ТЦ	2016	18500	9570	–	–	–	5000	5000	наземная	500	«Кировский»	ГК «Кронверк»	
«Сити-Центр»	пр. Ленина, 50	М	ТЦ	1999	7363	5085	900	1500	2000	920	1480	наземная	50	отсутствуют	ООО «Урал-Премьер Траст энд Консалтинг»	ООО «Урал-Премьер Траст энд Консалтинг»

Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
«Таганский ряд»	ул. Техническая, 19	–	МФЦ	2004	10000	9300	–	–	–	0	0	наземная	1000	отсутствуют	ООО «Рендер»	
«Таганский ряд» \«Пекин»	ул. Минометчиков, 1	–	ТЦ	2013	21500	16000	–	–	–	0	0	наземная		отсутствуют	ООО «Рендер», «Таганский ряд»	«Антъ»
«Таганский ряд» \«Ханой»	ул. Минометчиков, 3а	–	ТЦ	2009-2010	15500	7000	–	–	–	0	0	наземная		отсутствуют	ООО «Рендер», «Таганский ряд»	«Антъ»
«Универбыт»	ул. Посадская, 28 а	М	ТЦ	1995	5960	4250	–	–	–	207	207	наземная	180	отсутствуют		ЗАО «ТЦ Универбыт»
«Успенский»	ул. Вайнера, 10 а	О	ТЦ	1997	25200	16000	–	–	–	800	800	отсутствует	0	отсутствуют		
«Фан Фан»	ул. Посадская, 56	О	ТЦ	2009	32000	16821	–	1500	–	193	200	подземная, наземная	400	«Мегамайт», Развлекательная зона	ООО «Фин - Инвест - Строй»	
«Эльдорадо»	ул. Вайнера, 48	М	ТЦ	2007	11000	7500	–	–	–	0	0	подземная	57	«Эльдорадо», «Спортмастер»	Фининвестстрой	
«Яблоко»	ул. Техническая, 37	М	ТЦ	2004	8304	6600	–	–	–	0	350	наземная	50	«Яблоко», «Корпорация центр», DNS		Кировский
«Восточный»	ул. Восточная, 7/г	М /меб	АТЦ	2004	14000	5119	600	600	800	661	1155	наземная	200	отсутствуют	«Уралстрой-1»	«Восточная управляющая компания»
«Галерея 11»	ул. Студенческая, 11	М /меб	ТЦ	1998	14000	6000	650	900	1000	200	100	наземная	68	отсутствуют		
«Гулливер»	ул. 40 лет ВКЛСМ, 38	О /меб	ТЦ	2008	17015	11967	700	1260	1755	683	750	наземная	370	отсутствуют	ООО «ТК «Сибирский Тракт»	ООО «Гулливер»
«Мартин»	ул. Крестинского, 63а	М /меб	маг.	2006	4000	3200	–	–	–	0	0	наземная		отсутствуют	ООО «Фолис-мебель»	
«Кухонный центр»	ул. Радищева, 55	М	ТЦ	2000, 2008	6100	4800	800	900	1150	700	1525	3-уровневая, наземная	350	отсутствуют		ООО «ТК «На Московской горке»
«Полтинник»	ул.	М	ТЦ	2002,	12329	9500	600	800	1200	1370	1370	наземная		отсутствуют	«Бабушкин	

Название	Адрес	Класс <sup>32</sup>	Тип объекта	Год открытия	Площади		Арендная ставка руб./кв. м/мес.			Вакантные, кв.м <sup>33</sup>		Паркинг		Якорные арендаторы (операторы)	Девелопер	Управляющая компания
					общая	торговая	min	средняя	max	заявленные	пустующие	тип	количество мест			
	Профсоюзная, 43-45	/меб		2007											комод»	
«Эма»	Виз-Бульвар, 13	М /меб	ТЦ	2001	23000	13000	-	800	-	350	350	наземная	120	отсутствуют		
Castorama	ул. Шефская, 107	/DIY	маг.	2012	11145	9100	-	-	-	0	0	наземная	300	Castorama	ООО «Касторама РУС»	
Leroy Merlin	пер. Базовый, 45/9	/DIY	маг.	2012	21000	10503	-	-	-	0	0	наземная	300	Leroy Merlin	«Пред Групп»	
OBI	ул. Халтурина, 53	/DIY	маг.	2010	15500	10000	-	-	-	0	0	наземная	300	OBI	ООО «Рендер»	
«ДОМ»	ул. Победы, 63	/DIY	маг.	2008	10311	7500	-	-	-	0	0	наземная	400	«ДОМ»		
«КОР»	ул. Высоцкого, 50	О /DIY	ТЦ	2002	16000	10000	-	1900	-	60	135	наземная		«КОР Трейд»		
«Ритейл-парк «Докер»	ул. Бахчиванджи, 2	О /DIY	РП	1992, 2007	25000	19600	850	1100	1900	500	500	наземная		отсутствуют	Оборонснабсбыт	Оборонснабсбыт

Таблица 8.17

Предложения по аренде торговых помещений, расположенных в Торговых центрах г. Екатеринбурга, январь 2018 года

№ п/п	Назначение	Ценовой пояс	Район	Адрес	Этаж (подвал, цоколь, 1, другой)	Площадь объекта, кв. м.	Арендная ставка за объект с учетом НДС, руб.	Арендная ставка за 1 кв. м. объекта с учетом НДС, руб.	Источник информации
1	торговое помещение	I	Автовокзал	8 марта, 149	2	58,00	81 200,00	1 400,00	ekaterinburg.n1.ru/view/23410793/?open_card_kn
2	торговое помещение	I	Автовокзал	8 марта, 149	3	60,00	60 000,00	1000,00	ekaterinburg.n1.ru/view/24006577/?open_card_kn
3	торговое помещение	I	Автовокзал	8 марта, 149	3	75,00	75 000,00	1000,00	ekaterinburg.n1.ru/view/13165468/?open_card_kn
4	торговое помещение	Центр	Центр	Вайнера, 19	3	67,60	47 320,00	700,00	ekaterinburg.n1.ru/view/19638295/?open_card_kn
5	торговое помещение	Центр	Центр	Вайнера, 19	3	68,00	64 600,00	950,00	ekaterinburg.n1.ru/view/23610141/?open_card_kn
6	торговое помещение	Центр	Центр	Вайнера, 19	4	250,00	300 000,00	1 200,00	ekaterinburg.n1.ru/view/19750531/?open_card_kn
7	торговое помещение	II	Академический	Краснолесья, 133	4	67,80	100 000,00	1 474,93	ekaterinburg.n1.ru/view/210017201/?open_card_kn
8	торговое помещение	II	Академический	Краснолесья, 133	3	193,90	193 900,00	1 000,00	ekaterinburg.n1.ru/view/17170933/?open_card_kn
9	торговое помещение	II	Академический	Краснолесья, 133	3	787,00	708 300,00	900,00	ekaterinburg.n1.ru/view/19170962/?open_card_kn
10	торговое помещение	II	Новая Сортировка	Халтурина, 55	3	58,00	60 000,00	1035,00	ekaterinburg.n1.ru/view/17002251/?open_card_kn
11	торговое помещение	I	Ботанический	Академика Шварца, 17	2	24,00	40 000,00	1 666,67	ekaterinburg.n1.ru/view/17587703/?open_card_kn
12	торговое помещение	I	Ботанический	Академика Шварца, 17	2	48,00	48 000,00	1000,00	ekaterinburg.n1.ru/view/11171406/?open_card_kn
								700,00	
								1 666,67	
								1 102,42	

Как видно из таблицы выше арендная ставка торговых помещений, расположенных в Торговых центрах г. Екатеринбурга составляет: минимальная арендная ставка 700 руб./кв. м. с учетом НДС, максимальная арендная ставка 1 666,67 руб./кв. м. с учетом НДС, средняя арендная ставка 1 102,42 руб./кв. м с учетом НДС.

#### 8.4.6. Ставки капитализации

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации.

В связи с тем, что данный метод хорошо изучен оценщиком можно сказать, что основная проблема его применения - это обоснование поправок на риск. Главным недостатком метода кумулятивного построения является допущение об аддитивности рисков, в то время как все факторы зависимы между собой и не действуют отдельно друг от друга. В связи с этим вероятен факт двойного (и более) учета того или иного фактора и, соответственно, искусственного завышения ставки капитализации. Кроме того, существует вероятность, что Оценщиком не учтен какой-либо из факторов риска, так как не существует стандартного набора рисков, общего для всех случаев. С учетом вышесказанного, Оценщик в настоящем Отчете принял решение в дальнейших расчетах дополнительно рассчитать ставку капитализации методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (скорректированных цен предложений) этих же объектов. То есть оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).<sup>34</sup>

Коэффициент капитализации методом рыночной экстракции определяется по формуле:

$$K = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{C_i}}{n},$$

где  $n$  – количество объектов недвижимости, по информации о которых осуществляется рыночная экстракция;

$ЧОД_i$  – величина чистого операционного дохода  $i$ -го сопоставимого объекта;

$C_i$  – цена сделки или скорректированная цена предложения  $i$ -го сопоставимого объекта. $n$  – количество объектов недвижимости, по информации о которых осуществляется рыночная экстракция;

$ЧОД_i$  – величина чистого операционного дохода  $i$ -го сопоставимого объекта;

$C_i$  – цена сделки или скорректированная цена предложения  $i$ -го сопоставимого объекта. $n$  – количество объектов недвижимости, по информации о которых осуществляется рыночная экстракция;

$ЧОД_i$  – величина чистого операционного дохода  $i$ -го сопоставимого объекта;

$C_i$  – цена сделки или скорректированная цена предложения  $i$ -го сопоставимого объекта.<sup>35</sup>

Так как при расчете ставки капитализации используются цены предложений, а не реальные цены сделок с объектами недвижимости, цена продажи сопоставимых объектов корректируется на величину торгового наценки и на комиссионные риэлтерских агентств в соответствии с обоснованием корректировок, приведенными в настоящем Отчете. Цена предложения по аренде также корректируется на величину торгового наценки в соответствии с обоснованием, приведенным в настоящем Отчете.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. коэффициент капитализации для высококлассной торговой недвижимости составляет 11,3-12,3%.

Таблица 8.18

Коэффициент капитализации

Сегмент	Доверительный интервал, %	Среднее значение, %
Высококлассная торговая недвижимость	11,3 – 12,3	11,8

<sup>34</sup> <http://amtp.ru/digm/ned2.asp> - Рекомендации к отчету об оценке

<sup>35</sup> Источник:<http://www.pandia.ru/777442/> - Энциклопедия знания pandia.ru

#### 8.4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов торговой недвижимости

На основании приведенной выше выборки осуществляется анализ основных ценообразующих факторов на рынке аренды и продажи торговой недвижимости г. Екатеринбурга.

Важными ценообразующими факторами являются:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (расположение относительно ценового пояса г. Екатеринбурга);
- Физические характеристики объекта (площадь объекта, наличие отдельного входа, этаж расположения, качество и состояние внутренней отделки, физическое состояние здания, тип площади).

В случае необходимости, данные факторы изучены и проанализированы в соответствующих разделах Отчета дополнительно.

**Передаваемые имущественные права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

**Ограничения (обременения) имущественных прав.** На стоимость объектов недвижимости может влиять наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременения (например, в виде объекта культурного наследия) или какие либо-другие ограничения в использовании объекта.

**Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**Условия продажи.** Ценообразующий фактор условия продажи позволяет скорректировать цены продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (аффилированность), недостаточностью времени экспозиции объекта при ликвидации, финансовым давлением на сделку, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Данный ценообразующий фактор учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

**Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Данный фактор проанализирован по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.19

Значения скидки на торг<sup>36</sup>

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
Арендные ставки объектов			
Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%

<sup>36</sup> <sup>36</sup> Источник: стр. 62, 72 Справочника оценщика недвижимости "Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2014 год) под научным руководством Лейфера Л.А. Согласно Письму №479/08-2015 от 10.08.2015 г. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки) данные на основании, которых рассчитывались корректирующие коэффициенты соответствуют периоду февраль-сентябрь 2013 года.

**Вид использования (функциональное назначение).** В зависимости от назначения стоимость недвижимости может отличаться. В торговых центрах могут располагаться офисы, магазины, рестораны, кафе, салоны красоты и другие объекты сферы услуг. В зависимости от назначения стоимость помещений может различаться, так как планировочные решения и качество отделки могут существенно отличаться.

**Месторасположение** характеризуется двумя показателями: ценовой пояс и выход на красную линию.

**Местоположение относительно ценового пояса.** В ходе анализа рынка Оценщиком был рассмотрен весь объем предложений по продаже торговых помещений.

Согласно методике УПН в каждом поясе собраны микрорайоны со сходной стоимостью недвижимости. Не обязательно эти микрорайоны в одинаковой степени удалены от центра и чем дальше от центра, тем выше пояс. Цена жилой недвижимости зависит от населенности района, степени строительства, которые поддерживали бы цены на высоком уровне.

Таким образом, распределение районов по ценовым поясам г. Екатеринбурга является определенным рейтингом престижности районов и данное распределение будет учтено Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках текущего отчета Оценщик исходит из допущений, что распределение по ценовым поясам возможна не только для жилой недвижимости, но и для коммерческой недвижимости.

Анализ местоположения относительно ценовых поясов города Екатеринбурга на основании данных Аналитического отчета Уральской Палаты недвижимости "Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга. II квартала 2017 г", от июня 2017 г.:

Таблица 8.20

Изменение ценовых показателей на вторичном рынке встроенно-пристроенных торговых площадей

период показатель	июн. 2016	сен. 2016	дек. 2016	мар. 2017	июн. 2017	динамика за один квартал, %	динамика за четыре квартала, %
Рынок аренды, руб./кв. м/мес.							
город	794	776	776	762	784	2,9	-1,3
Центр	845	839	815	805	831	3,2	-1,7
1 пояс	815	781	772	752	741	-1,5	-9,1
2 пояс	765	713	755	703	727	3,4	-5,0
Рынок продажи, руб./кв. м							
город	96 059	92 583	93 607	90 664	89504	-1,3	-6,8
Центр	112 897	109 973	100 938	100 081	102870	2,8	-8,9
1 пояс	99 924	96 635	96 688	91 751	88683	-3,3	-11,2
2 пояс	91 850	84 330	95 186	90 206	87013	-3,5	-5,3
3 пояс	70 662	70 204	69 617	65 181	66378	1,8	-6,1

Таким образом, Оценщиком была выявлена явная зависимость цены и арендной ставки недвижимости торгового назначения от ценового пояса. По мнению Оценщика, корректировка на местоположение для объекта оценки и объектов-аналогов будет равна отношению средней цены и средней арендной ставки по торговой недвижимости для ценового пояса объекта оценки к средней арендной ставке по торговой недвижимости соответствующего ценового пояса, в котором находится объект-аналог.

**Физические характеристики.** К физическим характеристикам производственно-складской недвижимости относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;
- Физическое состояние здания;
- Качество и состояние отделки;
- Материал стен.

Далее, нами рассматривается влияние каждой физической характеристики на рыночную стоимость объектов, из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.



**Общая площадь (фактор масштаба).** Исследования приведены в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.21

## Корректирующие коэффициенты по цене продажи

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 8.22

## Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

**Наличие отдельного входа.** В зависимости от наличия и отсутствия отдельного входа стоимость коммерческой недвижимости может существенно отличаться. Наличие отдельного входа увеличивает стоимость торгово-офисной недвижимости и ставку аренды, что также подтверждается, исследованием под научным руководством Лейфера Л.А. в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.23

## Наличие отдельного входа

Показатель	Арендная ставка/ цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов имеющих отдельный вход	0,85	0,84 - 0,86	
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов без отдельного входа, к арендным ставкам аналогичных объектов имеющих отдельный вход	0,85	0,84 - 0,86	

**Этаж расположения.** Данный фактор учитывает разницу в величине стоимости объекта коммерческой недвижимости в зависимости от этажа расположения.

Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г.

Нижний Новгород, 2017 год) были проведены исследования зависимости цены и арендной ставки офисно-торговой недвижимости от этажа расположения.

Таблица 8.24

## Этаж

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,2	0,76	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

**Физическое состояние здания.** Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.25

## Физическое состояние объекта

Наименование коэффициента	Цена/ арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

**Качество и состояние отделки.** Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.26

## Состояние отделки

Наименование коэффициента	Цена/ арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86

Наименование коэффициента	Цена/ арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

**Материал стен.** Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.27

## Материал стен

Наименование коэффициента	Цена/ арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

**Тип площади.** Ценообразующий фактор вводится на основании по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год).

Таблица 8.28

## Тип площади

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85

**Включение коммунальных платежей в арендную ставку.** В процессе арендных отношений существует вечная проблема с учетом коммунальных платежей по арендованному помещению. Ведь поставщиками коммунальных услуг выступают коммунальные службы, плательщиками – арендодатели (договоры на предоставление таких услуг заключены именно с ними), а потребителями – арендодатель и (или) арендатор.

Поэтому порядок распределения расходов по оплате этих услуг лучше изначально установить в договоре аренды. Наибольшее распространение получили три варианта оплаты арендатором коммунальных платежей<sup>37</sup>.

**Вариант первый:** Арендатор заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с соответствующими службами. Снабжающие организации и арендатор общаются напрямую, без участия арендодателя. Данный вариант не противоречит гражданскому законодательству РФ.

Это связано с тем, что для того, чтобы арендатор самостоятельно оплачивал коммунальные платежи, необходимо заключать договора с поставщиками, однако, у арендаторов возникают довольно серьезные сложности при перезаключении договоров с организациями, которые предоставляют коммунальные услуги, да и собственникам не всегда это интересно ввиду смены арендаторов.

<sup>37</sup> Источник: <http://www.vkursedela.ru/article1586/> - статья "ТРИ варианта учета коммунальных услуг при аренде"

Второй вариант: Коммунальные услуги входят в арендную плату. В договоре аренды можно изначально предусмотреть, что стоимость потребленных арендатором коммунальных услуг входит в арендную плату.

Третий вариант: При данном способе в договоре аренды либо дополнительном соглашении к нему можно предусмотреть возмещение арендатором арендодателю коммунальных платежей. При этом, арендодатель оплачивает коммунальные услуги на основании счетов, выставленных ему поставщиками услуг, после чего выставляет счет арендатору. Последний возмещает расходы в части потребленных им коммунальных услуг.

Иных факторов, влияющих на стоимость объектов из сегмента рынка, к которому относится объект оценки не выявлено.

#### 8.4.8. Анализ сроков экспозиции торговой недвижимости в городе Екатеринбурге в III квартале 2017 года<sup>38</sup>

Таблица 8.29

Средние сроки экспозиции при продаже торговой недвижимости в Екатеринбурге, дней

Сегмент	Общая площадь, кв.м.				В среднем по сегменту
	до 100	100- 500	500-1000	от 1000	
помещения в отдельно-стоящих зданиях	131 (25)	162 (23)	146 (9)	187 (11)	152 (68)
встроенно-пристроенные помещения жилых домов	148 (142)	154 (93)	90 (5)	168 (3)	149 (243)

Таблица 8.30

Средние сроки экспозиции при сдаче в аренду торговой недвижимости в Екатеринбурге, дней

Сегмент	Общая площадь, кв.м.				В среднем по сегменту
	до 100	100- 500	500-1000	от 1000	
помещения в отдельно-стоящих зданиях	128 (33)	118 (35)	94 (8)	95 (3)	119 (79)
встроенно-пристроенные помещения жилых домов	147 (61)	151 (74)	89 (5)	146 (4)	147 (144)

Таблица 8.31

Средние сроки экспозиции при продаже земельных участков в радиусе до 20 км от Екатеринбурга\*, дней

Назначение земельного участка	до 3000 кв. м	более 3000 кв. м	В среднем по сегменту
Коммерческое	70 (9)	210 (7)	131 (16)
ИЖС	181 (66)	220 (4)	183 (70)
Промышленное	142 (3)	165 (25)	163 (28)
С/Х	187 (73)	162 (16)	183 (89)

\* Включая города-спутники (Арамилль Березовский, Верхняя Пышма, Среднеуральск)

#### 8.4.9. Основные выводы из анализа рынка торговой недвижимости

Практика выделения операционных расходов и чистой ставки на рынке Екатеринбурга по-прежнему распространена мало. Тем не менее, можно говорить о том, что наиболее распространенный диапазон в тех объектах, где они выделяются, составляет от 300 до 450 руб./кв. м/мес. Объем коммунальных платежей в большинстве торговых центров не превышает 150-300 руб./кв. м/мес.

В январе 2018 года диапазон цен на помещения торгового назначения, расположенные в Торговых центрах г. Екатеринбурга составляет: минимальная цена 58 503,4 руб./кв. м. с учетом НДС, максимальная цена 154 273,37 руб. /кв. м. с учетом НДС, средняя цена 99 296,17 руб./кв. м с учетом НДС.

В январе 2018 года диапазон арендных ставок на помещения торгового назначения, расположенные в Торговых центрах г. Екатеринбурга составляет: минимальная арендная ставка 700

<sup>38</sup> Источник: Аналитическая справка о средних сроках экспозиции коммерческой недвижимости и земельных участков, расположенных в черте города Екатеринбурга и его окрестностях (по данным за 3 квартал 2017 г.) БН «Ярмарка» [www.kb-yarmarka.ru](http://www.kb-yarmarka.ru)

руб./кв. м. с учетом НДС, максимальная арендная ставка 1666,67 руб./кв. м. с учетом НДС, средняя арендная ставка 1 102,42 руб./кв. м с учетом НДС.

## **8.5. Обзор рынка паркингов г. Екатеринбурга**

### **8.5.1. Общие положения**

Рост автомобильного парка в Екатеринбурге приводит к появлению множества проблем. Ухудшение ситуации на дорогах, пробки, загрязнение воздуха, недостаток парковочных мест - все это вызывает вполне оправданную тревогу горожан. Дворы и улицы, заставленные автомобилями, затрудняют движение специально транспорта - машин скорой помощи, пожарных, мусоровозов. Строительство современных паркингов в Екатеринбурге - один из способов решения этой проблемы. В крупных европейских городах многоэтажные гаражи-стоянки составляют около 50% строящихся зданий.

С каждым годом парковочных мест становится все больше. По данным статистики легковые автомобили, а именно они составляют большую часть городского потока, находятся в пути около 1-2 часов в день, а все остальное время - 22-23 часа в сутки - простаивают на улицах и стоянках. Во дворах многоквартирных домов они занимают площади, которые могли бы быть отведены по озеленение и детские площадки, загораживают пешеходные дорожки. Недостаток паркингов в Екатеринбурге существенно снижает пропускную способность городских магистралей. Особенно остро эта проблема стоит в центре города, особенно в часы пик.

Сегодня паркинги в Екатеринбурге предусматриваются, как правило, при проектировании современных жилых домов, деловых и торговых комплексов. В таких паркингах большое внимание уделяется рациональному размещению транспорта, они имеют хорошую вентиляцию, подключены к городским коммуникациям. Кроме того, в густонаселенных районах стало появляться все больше многоэтажных паркингов. Многоэтажные паркинги в Екатеринбурге, помимо надежной охраны обеспечивают качественное сервисное обслуживание, в них предусмотрены станции техосмотра, автомойки, магазины автозапчастей. Сегодня удачно расположенный и удобный паркинг в Екатеринбурге является частью продуманной инфраструктуры жилого района.<sup>39</sup>

Во многих деловых центрах Екатеринбурга существует проблема с парковочными местами. Это связано с низкой доходностью данной услуги для владельцев объекта и дефицитом земли под застройку в центре города.

Введение платных парковок в Екатеринбурге способствует улучшению транспортной ситуации на центральных улицах города и повышает привлекательность деловых объектов для потенциальных арендаторов, считают уральские эксперты. В перспективе, по их прогнозам, расположение деловых центров в зоне платной парковки может стать одним из значимых конкурентных преимуществ объекта.

Девелоперы коммерческой недвижимости уверены: если центральные улицы Екатеринбурга будут свободнее от хаотичной парковки, то пробок станет намного меньше. А именно они - одна из ключевых проблем нашего города. По словам представителей УК RED, чьи объекты расположены в центральной части города, с высоким уровнем автомобилизации Екатеринбурга, необходимо было вводить данную практику намного раньше и параллельно с ней внедрять проект перехватывающих паркингов вблизи станций метро - тогда бы наш город не занимал второе место после Москвы в рейтингах загруженности дорог и самых длинных пробок.

Для потенциальных и новых арендаторов наличие свободных мест для гостей бизнес-центра является положительным фактором при принятии решения об аренде. Единственное, чего бы хотелось владельцам офисных объектов с высокой проходимостью, - это выделения нескольких бесплатных парковочных мест или возможности организации парковки для тех гостей, которые не готовы самостоятельно оплачивать услугу.<sup>40</sup>

По словам экспертов, многие девелоперы не понимают, что без хорошего паркинга привлекательность офисных площадей объекта падает. Сталкиваясь с проблемой реализации площадей, они не обустривают парковки, а начинают снижать арендные ставки. Паркинг надо рассматривать как комплексную сервисную услугу. Тем более что его обслуживание в длинном периоде будет выгодно владельцу объекта. Однако для этого необходимо сделать паркинг максимально комфортным для арендаторов и гостей делового центра.

<sup>39</sup> Источник информации: [http://www.mira39.ru/Parking\\_v\\_Ekaterinburge](http://www.mira39.ru/Parking_v_Ekaterinburge)

<sup>40</sup> Источник информации: <http://ekbrealty.ru/news/company-news/6137/>

По словам генерального директора консалтинговой компании «Урал-Гермес» Александра Засухина, парковочный коэффициент для центра города сегодня не может быть меньше, чем одно машиноместо на 70 кв. м арендуемой площади. Однако для офисных объектов, расположенных в центральных районах большинства европейских городов, количество парковочных мест всегда будет ниже необходимого уровня. Екатеринбург в этом плане не исключение. Это обусловлено сложившейся планировкой центральной части города и высокой стоимостью земельных участков.<sup>41</sup>

По словам начальника городского департамента архитектуры и землеустройства Алексея Бельшева, планируется увеличить нормативы на количество обязательных машино-мест при строительстве и жилой, и коммерческой недвижимости. Однако сегодня проблема в том, что даже существующие паркинги пустуют.

**Вывод:** Ввиду постоянного роста автомобильного парка в г. Екатеринбурге вопрос с недостаточным количеством парковочных мест стоит достаточно остро, особенно это касается деловых центров города. Несмотря на то, что при проектировании современных жилых домов, деловых и торговых комплексов предусматриваются паркинги, данная проблема остается актуальной. С точки зрения жильцов многоквартирных домов это объясняется тем, что многие рассматривают покупку квартиры для себя как вид инвестиций - ниже цены, по которой они ее приобрели, они ее точно не продадут, так как существует тенденция увеличения стоимости жилья. В отличие от квартир, по отношению к парковкам такая тенденция не наблюдается, таким образом встает вопрос в их стоимости. Проблема паркингов в деловых центрах связана с низкой доходностью данной услуги для владельцев объекта и дефицитом земли под застройку в центре города.

#### **8.5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте паркингов, с указанием интервала и значений цен**

Согласно требованиям п. 11 в ФСО № 7 оценщик должен при анализе рынка провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

С учетом вышесказанного оценщик счел целесообразным провести анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из того же сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, которые были представлены в открытых источниках. Такой анализ, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки.

Для более детального анализа цен продаж и арендных ставок на рынке паркингов г. Екатеринбурга Оценщиком были проанализированы данные сайта [ekaterinburg.n1.ru](http://ekaterinburg.n1.ru).

В результате Оценщиком было выявлено 9 предложений на рынке продажи машиномест, расположенных только в Бизнес-центрах г. Екатеринбурга, по состоянию на январь 2018 г. Предложений по продаже машиномест в торговых центрах выявлено не было.

<sup>41</sup> Источник информации: <http://www.mir96.ru/news/view/90458>

Таблица 8.32

Предложения по продаже машиномест, расположенных в Бизнес центрах г. Екатеринбурга, январь 2018 года

№ п/п	Тип объекта	Район / ценовой пояс	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Стоимость предложения за объект с учетом НДС, руб.	Стоимость предложения за 1 кв.м объекта с учетом НДС, руб.	Источник информации
1	Машиноместо	Центр	Мамина-Сибиряка, 101	15,00	900 000,00	60 000,00	ekaterinburg.n1.ru/view/20703464
2	Машиноместо	Центр	Первомайская, 15	36,00	1 000 000,00	27 777,78	ekaterinburg.n1.ru/view/23126433
3	Машиноместо	Центр	Радищева, 6а	16,00	550 000,00	34 375,00	ekaterinburg.n1.ru/view/20750412/?open_card_kn
4	Машиноместо	Центр	Радищева, 6а	15,00	650 000,00	43 333,33	ekaterinburg.n1.ru/view/14845517/?open_card_kn
5	Машиноместо	Центр	Хохрякова, 98	34,50	1 600 000,00	46 376,81	ekaterinburg.n1.ru/view/19057554
6	Машиноместо	Центр	Шейнкмана 123	20,70	300 000,00	14 492,75	ekaterinburg.n1.ru/view/13675279
7	Машиноместо	Центр	Шейнкмана 123	17,00	290 000,00	17 058,82	ekaterinburg.n1.ru/view/23849198
8	Машиноместо	Центр	Шейнкмана 123	16,90	300 000,00	17 751,48	ekaterinburg.n1.ru/view/21588625
9	Машиноместо	Центр	Шейнкмана 123	16,30	800 000,00	49 079,75	ekaterinburg.n1.ru/view/23429183

Как видно из таблицы выше цена 1 кв. м машиноместа, расположенных в Бизнес центрах г. Екатеринбурга составляет: минимальная цена 14 492,75 руб./кв. м. с учетом НДС, максимальная цена 60 000,00 руб. /кв. м. с учетом НДС, средняя цена 34 471,75 руб./кв. м с учетом НДС.

### 8.5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены в сегменте паркингов

На основании приведенной выше выборки осуществляется анализ основных ценообразующих факторов на рынке аренды и продажи машиномест в паркингах в г. Екатеринбурге.

Важными ценообразующими факторами являются:

1) **Ккорр.** – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Данная Корректировка, как правило, представляет собой коэффициент на разницу в площади или строительном объеме объекта недвижимости.

Таблица 8.33

Корректировка на разницу в строительном объеме (площади)

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Где

**$S_o$**  – площадь объектов оценки, кв. м.;

**$S_{спр}$**  – площадь объекта-аналога, кв. м.;

**$K_o$**  – коэффициент поправки на масштаб.

Расчет поправок произведен в Таблица 10.4.

**2) Крег.-эк.** – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» (выпуск 101, октябрь 2017)

**3) Кклим.** – Корректировка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района.

Данный коэффициент учитывается в регионально-экономическом коэффициенте.

**4) Кбаз-до.** – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату исследования.

Коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату исследования определяется на основании соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 2016 года и январь 2018 года по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", выпуск № 101 на октябрь 2017 г.

**5) Кндс** – коэффициент, учитывающий НДС.

Коэффициент, учитывающий НДС, принимается в размере 1,18.

**6) Кпп** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Оценщик считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для оценщика целесообразно правильно определить время создания Объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов Объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания Объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как, помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже Объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. В нашем случае оценке подлежит комплекс недвижимого имущества, состоящий из земельного участка, складов и офисных помещений. Принято считать, что производственно-складские объекты, как правило, создаются предприятиями для целей собственного использования, а не для продажи на открытом рынке и значение прибыли предпринимателя в таких случаях не учитывается. Однако при оценке рыночной стоимости Исполнитель исходит из посылки, что толчком к строительству и обеспечению гражданско-правового оборота объектов недвижимости является имущественный интерес участников инвестиционного процесса. Иными словами, любой девелопер будет предпринимать активные действия по созданию и продвижению своего продукта только при наличии прибыли.



## 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

### 9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### 9.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### 9.2.1. Затратный подход

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Главным, методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Исходя из данных выше определений, можно определить алгоритм оценки недвижимости с использованием затратного подхода:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Ориентируясь на представленный выше алгоритм, оценку стоимости затратным подходом можно представить в виде следующей формулы:

$$PCз = PCзу + ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ, \text{ где}$$

PCз – рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода;

PC зу – рыночная стоимость прав на земельный участок;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение или восстановление улучшений земельного участка;

ПП – прибыль предпринимателя;

НИ – накопленный износ.

В оценочной практике используют следующие методы определения стоимости улучшений земельного участка:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства строительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, условия финансирования и т.д.). Стоимость нового строительства объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели восстановительной стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ и т. д.

**Метод разбивки по компонентам** заключается в том, что отдельные строительные компоненты объекта (фундаменты, стены, перекрытия) оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов. В данном методе выделяют метод субподряда (рассчитывается сумма затрат по всем субподрядным строительномонтажным работам), метод разбивки по профилю (сумма затрат по найму отдельных специалистов-строителей) и метод выделения затрат (использование единиц сравнения для различных компонентов здания, после чего результаты частных оценок суммируются).

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В теории затратного подхода к оценке недвижимости накопленный износ трактуется как общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареванием (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.).

Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.).

### 9.2.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО № 1).

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому. При этом, используя информацию о сделках, Оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;

2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату и т.д.) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с объектом оценки по элементам сравнения (такие характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые вызывают изменение цен на недвижимость.) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;

5. Сведение откорректированных цен значения цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значения стоимости.

В рамках сравнительного подхода можно выделить следующие методы оценки:

1. Метод сравнения продаж;

2. Метод соотнесения цены и дохода:

- метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору;

- метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации.

3. Метод линейной алгебры;

4. Метод корреляционно-регрессионного анализа.

**Метод сравнения продаж** используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum_{i=1}^K W_i \times C_{0i}$$

где  $C_0$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$K$  - количество аналогов,

$C_{0i}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  - вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки, сумма вкладов равна 1.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки;

2. Проверка точности и надежности собранной информации, сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки;

3. Внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках с использованием следующих методов:

- методы, основанные на анализе парных продаж;

- экспертные методы расчета;

- статистические методы;

4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Преимущества метода:

1. при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и легко объяснимые результаты оценки стоимости;

2. при ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость, что является проверкой при использовании других методов оценки.

**Метод соотнесения цены и дохода** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовый рентный мультипликатор (ВРМ) и общую ставку капитализации (ОСК).

Валовый рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. Выделяют следующие этапы оценки в рамках данного метода:

1. Оценивается валовый доход объекта оценки (потенциальный или действительный);
2. На основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается ВРМ;
5. Определяется итоговый ВРМ как средняя или средневзвешенная величина расчетных ВРМ по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки как произведение среднего ВРМ и валового дохода объекта оценки.

Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости объекта оценки аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общая ставка капитализации определяется на основе анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам. Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости при помощи общей ставки капитализации могут быть следующие:

1. Рассчитывается чистый операционный доход объекта оценки;
2. На основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов объекта оценки, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов в объектом оценки;
4. По каждому объекту рассчитывается ОСК;
5. Определяется итоговое значение ОСК как средняя или средневзвешенная величина расчетных значения ОСК по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода объекта оценки к итоговому значения ОСК.

**Метод линейной алгебры** применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объекта оценки с аналогами. В этом случае для оценки рыночной стоимости объект оценки последовательно сравнивается с каждым из отобранных объектов-аналогов и составляется система алгебраических уравнений. Основным недостатком данного метода является проблема измерения качественных ценообразующих факторов, так как описанный способ применим для определения корректирующих поправок только для факторов, которые могут быть измерены или подсчитаны, поэтому важным условием успеха является возможность формализовать информацию, не поддающуюся количественному измерению.

**Метод корреляционно-регрессионного анализа** может использоваться, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения). Это же требование распространяется на другие задачи: установление связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта, обоснование расчета корректирующих индексов, выяснение трендов цен и т.п.

Выполнение данного требования необходимо для того, чтобы уменьшить вероятность работы с выборкой данных, которая не удовлетворяет требованию нормальности распределения случайных величин. Применение корреляционного анализа предъявляет к исходной информации определенные требования: статистическая выборка объектов должна быть однородной в функциональном и конструктивно-технологическом отношениях; статистическая выборка объектов должна быть достаточно многочисленной; исследуемый стоимостной показатель – результирующая переменная (цена, себестоимость) должен быть приведен к одним условиям его исчисления у всех объектов в выборке; факторные переменные должны быть измерены достаточно точно, они должны быть независимы или минимально зависимы.

Корреляционный анализ в общем случае включает следующие этапы:

- формирование выборки однородных объектов и сбор исходной информации об этих объектах;
- отбор основных факторов, влияющих на результирующую переменную;
- проверка выборки на нормальность;
- принятие гипотезы о форме связи;
- математическая обработка данных;

- получение корреляционной модели;
- оценка ее статистических показателей;
- проверочные расчеты с помощью корреляционной модели;
- анализ результатов.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

### 9.2.3. Доходный подход

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)

Оценка недвижимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, будет генерировать недвижимость в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива.

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях - от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основные принципы оценки доходной недвижимости - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания является главным метообразующим принципом доходного подхода и гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен аналогичный объект с аналогичной доходностью.

В рамках доходного подхода различают следующие методы, в основе которых лежит оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования:

1. Метод прямой капитализации доходов;

2. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод капитализации потенциальных доходов):

- метод дисконтирования денежных потоков
- метод капитализации доходов по расчетным моделям.

**Метод прямой капитализации дохода** - метод оценки объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации доходов используется, если:

1. потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

2. потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае оценка недвижимости с использованием метода прямой капитализации включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Оценивается потенциальный валовой доход. Делается это на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сопоставимых объектов;

2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение потенциального валового дохода на величину потерь дает величину действительного валового дохода;

3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами;

4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход посредством уменьшения действительного валового дохода на величину операционных расходов;

5. Рассчитывается коэффициент капитализации одним из следующих методов:

- Метод рыночной выжимки;
- Метод кумулятивного построения (суммирования);

- Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы);
- Метод инвестиционной группы;
- Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

6. Стоимость недвижимого имущества определяется посредством деления величины прогнозируемого чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Преимущества метода: данный метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. Учитываются специфические особенности объекта недвижимости: местоположение, размер, потенциальная доходность.

Недостатки метода: применение данного метода затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках. Не рекомендуется использовать, если объект не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** - метод оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности - метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям.

**Метод дисконтирования денежных потоков** представляет собой метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод применяется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Определение обоснованной рыночной стоимости с использованием метода дисконтированных денежных потоков можно разделить на несколько этапов:

1. Составляется прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости;
2. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец периода владения, т.е. стоимость предполагаемой продажи (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется;
3. Выводится ставка дисконта для оцениваемой недвижимости на существующем рынке одним из следующих методов:
  - метод кумулятивного построения;
  - метод сравнения альтернативных инвестиций;
  - метод выделения;
  - метод мониторинга
4. Производится приведение будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости.

Ставка дисконтирования представляет собой ставку процента, которая используется для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого актива, и доходов, которые по расчетам он будет генерировать в будущем, к дате оценки этого актива.

**Метод капитализации дохода по расчетным моделям** - метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Расчетные модели капитализации применяются только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Среди многообразия

регулярно изменяющихся потоков дохода выделяют: постоянный доход, линейно изменяющийся доход, экспоненциально изменяющийся доход.

### 9.3. Выбор уместных подходов и методов оценки

Согласно п. 24 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Таблица 9.1

Выбор уместных методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
<b>Затратный подход</b>			
Определение стоимости нового строительства			
1	Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчета	Не используется для помещений. Применим для здания распределительного пункта и здания автостоянки
2	Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.	Согласно п. 24 ФСО №7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.
3	Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.	
<b>Сравнительный подход</b>			
1	Метод сравнения продаж	Применяется если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	Применим для помещений. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых объектов недвижимости. Учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения и достоверность исходной информации оценщик считает возможным применение сравнительного подхода. Не применим для здания распределительного пункта и здания автостоянки, так как на рынке не было выявлено предложений по продаже сопоставимых объектов.
2	Метод соотнесения цены и дохода: - метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору - метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1. наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.	Не используется. Отсутствует возможность расчета валового рентного мультипликатора, т.к. нет информации о стоимости и доходности сопоставимых объектов.



№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
3	Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные, что может привести к недостоверным результатам
4	Метод корреляционно-регрессионного анализа	Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как требует высокой точности и достоверности исходных данных об объектах-аналогах
<b>Доходный подход</b>			
1	Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: - потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; - потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.	Не применим. Здание распределительного пункта и здание автостоянки самостоятельно не приносят доход, поскольку являются вспомогательными объектами. В связи с большой недозагрузкой торговых помещений арендаторами, потоки арендных доходов нестабильны.
	Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:		
2	- метод дисконтированных денежных потоков	Метод применяется, если: - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; - потоки доходов и расходов носят сезонный характер; - оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; - объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие)	Не применим для здания распределительного пункта и здания автостоянки, так как данные объекты не приносят доход. Применим для помещений. Согласно п.23 (г) ФСО №7 данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
	- метод капитализации доходов по расчетным моделям	Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью	Не используется, так как требует высокой точности и достоверности исходных данных об объектах-аналогах



## 10. Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 10.1. Определение рыночной стоимости вспомогательных зданий затратным подходом

В рамках затратного подхода оценщиком было принято решение производить оценку следующих объектов:

- Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м
- Распределительный пункт, литер В, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м

Основными условиями корректного применения затратного подхода, являются следующие:

1. Имеется достаточное количество достоверной и объективной информации о технических характеристиках, износе, суммарных затратах, а также их структуры на создание объектов, выбранных Оценщиком в качестве точных копий объекта оценки, либо имеющих аналогичные свойства.

2. Методология процесса оценки затратным подходом предполагает расчет затрат на приобретение прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки. Поэтому Оценщику, как правило, необходимо владеть информацией о площади земельного участка под зданием и формой права (собственность, аренда, постоянное бессрочное пользование).

3. Корректное применение укрупненных показателей восстановительной стоимости с использованием специальных справочников сметных стоимостей строительства УПВС, Ко-инвест и прочих источников с дальнейшей индексацией строительных затрат.

#### 10.1.1. Определение стоимости нового строительства (затрат на замещение)

Объектом оценки выступают отдельно-стоящие здания автостоянки и распределительного пункта и имеется информация о конструктивных особенностях этих зданий, их состояний. Оценщик считает целесообразным применение затратного подхода к оценке объекта.

В рамках проведенного исследования для расчета стоимости нового строительства применим метод сравнительной единицы, что обусловлено наличием информационной базы о стоимости единицы сравнения аналогичного здания - Справочник оценщика «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочники оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2016. Укрупненные показатели, приведенные в справочниках, составлены в ценах на 01.01.2016 года; - Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочники оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2016. Укрупненные показатели, приведенные в справочниках, составлены в ценах на 01.01.2016 года.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства строительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, условия финансирования и т.д.). Стоимость нового строительства объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для расчета затрат на замещение используется следующая формула:

$$ЗЗ = (С_{ед.изм.} + \Sigma C_{корр.}) \times K_{общ.} \times V,$$

где

**ЗЗ** – затраты на замещение;

**С<sub>ед.изм.</sub>** – стоимость единицы измерителя (1 м3; 1 м2) объекта-аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания (в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем я, используя соответствующий аналог из справочника;

**ΣC<sub>корр.</sub>** – сумма поправок к стоимости единицы измерителя, выраженная в рублях, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.6. раздела 2 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

**K<sub>общ.</sub>** – общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта, позволяющий скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.7. раздела 2 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

**V** – характерный размер (строительный объем, площадь, длина и др.) объекта.

Общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта складывается из следующих промежуточных коэффициентов, которые применяются согласно методике расчета стоимости недвижимости в рамках затратного подхода:

1) **Ккорр.** – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника;

2) **Крег.-эк.** – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы;

3) **Кклим.** – Корректировка к стоимости 1 кв. м. с учетом климатического района;

4) **Кбаз-до.** – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату оценки;

5) **Кпп** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

6) **Кндс** – коэффициент, учитывающий НДС.

Таким образом, общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта определяется по следующей формуле<sup>42</sup>:

$$\text{Кобщ} = \text{Ккорр.} \times \text{Крег.-эк.} \times \text{Кклим.} \times \text{Кбаз-до.} \times \text{Кпп} \times \text{Кндс}$$

В основе метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения (до учета износа).

Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Источники информации о стоимости единицы характерного параметра нового строительства представлены в Таблице ниже.

Таблица 10.1

Информация об объектах оценки и объектах-аналогах

Наименование объекта		Распределительный пункт	Автостоянка
Ед. изм.		куб.м	куб.м
Характерный размер	Объект оценки	342	83 453,45
	Аналога	-	44700-60600
Класс конструктивной системы	Объекта оценки	КС-1	КС-1
	Аналога	КС-1	КС-1
Цена 1 ед. изм объема аналога в базисных ценах, рублей		5 604	3088
Наименование аналога*		Распределительные пункты	Гаражи (паркинги) неотапливаемые (без подземной части) от 4 до 5 этажей
Таблица, базисный год по Ко-Инвест		"КО-ИНВЕСТ. Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г. ruИ4.04.001.0001	"КО-ИНВЕСТ. Общественные здания", 2016 г. ruО3.09.000.0051

В случае, если не известна площадь застройки, объем здания можно рассчитать по общей площади объекта. Формула для расчета объема выглядит следующим образом:<sup>43</sup>

$$V = S_{\text{общ.}} \times h_{\text{пр.эт.}} \times K_{\text{застр./общ.}}$$

где

<sup>42</sup> Источник: составлено Оценщиком на основании «Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест», изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест.

<sup>43</sup> Источник: [http://www.avg.ru/prensa/pdf/statja\\_bojko.pdf](http://www.avg.ru/prensa/pdf/statja_bojko.pdf)

**S<sub>общ.</sub>** – общая площадь здания, следует определять в соответствии со СНиП 31-03-01 как сумма площадей всех этажей

**K<sub>застр./общ.</sub>** – коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам.

Таблица 10.2

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Коэффициент толщины стен (S <sub>эт</sub> /S <sub>застр</sub> )	0,90	0,87	0,93	0,78

Высота этажа приведенная (h<sub>пр</sub>) определяется как частное суммы высот помещений «в свету», высоты подвала, суммарной толщины междуэтажных и чердачного перекрытий (без учёта толщины пола подвала), высоты чердачного помещения, толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{пр} = (h_{пом} * n + h_{черд} + h_{пом \frac{подвала}{цоколя}} + h_{перекр подв}) / (n + n_{подв}),$$

где: h<sub>пом</sub> – высота потолков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

h<sub>пом подв</sub> - высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подземного этажа, учитывается высота цоколя от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

h<sub>черд</sub> – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину покрытия кровли);

n + n<sub>подв</sub> – общее число этажей, с учетом подвала, (n – число этажей надземной части).

Ниже приведены минимальные высоты помещений часто встречающихся зданий в соответствии с действующими нормативными документами:

Таблица 10.3

Функциональная группа	Действующий СНиП	Высота, м
Жилые помещения	СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»	2,5
Учебные помещения общеобразовательных учреждений	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,6
Общественные здания	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,0
Здания и помещения для медицинской деятельности	СанПиН 2.1.3.2630-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность"	2,6
Административные объекты и бытовые помещения	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»	2,5

Учитывая, что нормативы отражают требования к высоте помещений «в свету», т.е. без учета толщины междуэтажных перекрытий, указанную высоту необходимо увеличить на толщину перекрытия.

Согласно визуальному осмотру плиты перекрытия относятся к ребристым. Размеры ребристых железобетонных плит перекрытий марки ПГ соответствуют ГОСТ 28042-89:

- высота продольных ребер жесткости – 300 и 400 мм.

В рамках текущего отчета принимаем значение 300 мм.

Также ниже приведены значения высот, подвала, цоколя на основании издания Шерешевского И.А. «Конструирование гражданских зданий». Учебное пособие для техникумов. – «Архитектура – С», 176 с.

Таблица 10.4

Конструктивный элемент:	Примечание	Высота, м
Чердак (с утеплителем)	с учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2
Цоколь	при наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчетах не учитывается	0,5
Подвал	внутренняя высота, от пола до потолка	2,1
Толщина перекрытия подвала		0,3

$h_{пр} = (2,5 + 0,5 + 0,3) / (1) = 3,30$  - (м), приведенная высота этажа

Объем здания распределительного пункта определяется следующим образом:  $96,4 * (1/0,93) * 3,3 = 342$  куб.м.

Объем здания автостоянки определяется следующим образом:  $23518,7 * (1/0,93) * 3,3 = 83 453,45$  куб.м.

Разделение всех зданий аналогов на конструктивные системы является авторской разработкой компании "КО-Инвест" и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. Так, все здания аналоги разделены на 7 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях<sup>44</sup> (Таблица 10.2).

Таблица 10.5

#### Классы конструктивных систем зданий

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

#### Обоснование корректирующих коэффициентов:

Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в рублях:

<sup>44</sup> Источник: стр. 15 Справочника оценщика «УПСС. Общественные здания», - М: КО-ИНВЕСТ, 2014 г.

Данные поправки, как правило, применяются в том случае, если имеет место различие объектов оценки от объекта-аналога в части технических решений конструктивных элементов, различие степеней учета специальных конструкций и других видов работ (с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ), наличие (отсутствие) подвала, фонарей и т.п. Данные поправки определяются на основании соответствующих разделов сборников «КО-Инвест».

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где:

**С<sub>о</sub>** - стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

**С<sub>с</sub>** - стоимость конструктивного элемента справочного здания или сооружения;

**φ<sub>о</sub>** - стоимостной коэффициент рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

**φ<sub>с</sub>** - стоимостной коэффициент справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты Поправки к стоимости единицы измерения, выраженные в рублях не требуются.

**Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в коэффициентах:**

1) **К<sub>корр.</sub>** – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Данная Корректировка, как правило, представляет собой коэффициент на разницу в площади или строительном объеме объекта недвижимости.

Таблица 10.6

Корректировка на разницу в строительном объеме (площади)

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Где

**S<sub>о</sub>** – площадь объектов оценки, кв. м.;

**S<sub>спр</sub>** – площадь объекта-аналога, кв. м.;

**K<sub>о</sub>** – коэффициент поправки на масштаб.

Расчет поправок произведен в Таблица 10.4.

Таблица 10.7

Расчет корректировки на разницу в объеме

Наименование объекта	Единица измерения	Характерный размер объекта оценки	Характерный размер объекта-аналога (максимальный)	Разница размеров ( $V_o/V_{спр}$ )	Величина корректировки (на основании таблицы 10.4)
Распределительный пункт	куб. м	342,0	-	-	1,00
Автостоянка	куб. м	83 453,45	60 600	1,38	0,87

2) **К<sub>рег.-эк.</sub>** – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» (выпуск 101, октябрь 2017)

Для КС-1 регионально-экономический коэффициент составляет 1,002.

**3) Кклим.** – Корректировка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района.

Данный коэффициент учитывается в регионально-экономическом коэффициенте.

**4) Кбаз-до.** – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату исследования.

Коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату исследования определяется на основании соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 2016 года и январь 2018 года по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", выпуск № 101 на октябрь 2017 г.

Поскольку регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания (Крег.-эк.) учитывает переход цен на дату оценки. по сравнению с 01.01.2016 г. коэффициент принимается в размере 1,0.

**5) Кндс** – коэффициент, учитывающий НДС.

Коэффициент, учитывающий НДС, принимается в размере 1,18.

**6) Кпп** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Оценщик считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для оценщика целесообразно правильно определить время создания Объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов Объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания Объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как, помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже Объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. В нашем случае оценке подлежит комплекс недвижимого имущества, состоящий из земельного участка, складов и офисных помещений. Принято считать, что производственно-складские объекты, как правило, создаются предприятиями для целей собственного использования, а не для продажи на открытом рынке и значение прибыли предпринимателя в таких случаях не учитывается. Однако при оценке рыночной стоимости Исполнитель исходит из посылки, что толчком к строительству и обеспечению гражданско-правового оборота объектов недвижимости является имущественный интерес участников инвестиционного процесса. Иными словами, любой девелопер будет предпринимать активные действия по созданию и продвижению своего продукта только при наличии прибыли.

В настоящее нормальным уровнем прибыли девелопера можно считать диапазон от 8% до 30% от стоимости строительства в зависимости от характера объекта.

Прибыль предпринимателя принимается Оценщиком в размере 0%, так как здание распределительного пункта и здание автостоянки не предполагают получение прибыли.

Таблица 10.8

Расчет стоимости нового строительства

Наименование объекта		Распределительный пункт	Автостоянка	
Справочный показатель стоимости	Сед.изм.	5604	3088	
Первая группа поправок: абсолютные поправки (+ удорожание; -удешевление), тыс.руб.	ΣСкорр.	0	0	
Вторая группа поправок,	Поправка на конструктивные решения, коэфф.	Ккорр.	1	0,87

Наименование объекта			Распределительный пункт	Автостоянка
выраженная в виде корректирующих коэффициентов	Регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания	Крег.-эк.	1,002	1,002
	Поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района	Кклим.	1	1
	Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Кбаз.-до.	1	1
	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп	1	1
	Коэффициент, учитывающий НДС	Кндс	1,18	1,18
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		Кобщ	1,182	1,029
Скорректированный справочный показатель стоимости			6625,9454	3176,48108
Единица измерения в соответствии со сборником			куб.м.	куб.м.
Количество единиц измерения объекта оценки			342	83453,45
<b>Стоимость нового строительства объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>		<b>Снс</b>	<b>2 266 073</b>	<b>265 088 310</b>

### 10.1.2. Определение накопленного износа зданий

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ивнеш),$$

где

**Ифиз** - физический износ объекта оценки в долях единицы;

**Ифункц** - функциональное устаревание объекта оценки в долях единицы;

**Ивнеш** - внешнее (экономическое устаревание объекта оценки) в долях единицы.

### 10.1.3. Определение рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода

Общий накопленный износ объекта оценки составляет **7%** (глава 6.3 настоящего Отчета).

Таблица 10.9

Расчет стоимости оцениваемых зданий

№ п/п	Наименование объекта	Затраты на замещение, руб. с учетом НДС (18%)	Общий накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС (18%)
1	Распределительный пункт	2 266 073	7%	2 107 448
2	Автостоянка	265 088 310	7%	246 532 129
			<b>Итого:</b>	<b>248 639 577</b>

## **10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках данного отчета Оценщик считает целесообразным в рамках сравнительного подхода применения метода сравнения продаж. Обоснование применения данного подхода описано в разделе 9.3 настоящего Отчета.

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж для расчета рыночной стоимости земельных участков. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 9.1. настоящего Отчета.

### **10.2.1. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:**

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

### **10.2.2. Выбор объектов-аналогов**

Объект – аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <https://ekaterinburg.n1.ru/>;
- <https://realty.e1.ru/>;
- <http://upn.ru/realty.htm>

#### **Правила отбора аналогов:**

- Тип объекта: торговое помещение в ТЦ;
- Местоположение: Центральный, I, II ценовые пояса;
- наличие информации об этаже расположения;

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, расположенное в торговом центре «Комсомолл», поэтому в качестве аналогов предпочтения отдавались сопоставимым объектам – торговые помещения в торговых центрах. При оценке помещения площадью 53 450,7 кв. м, предполагаемых к продаже по частям в нарезку, расчет стоимости производился для условного помещения площадью 368,4 кв. м, - площадь выбрана как медианное значение площади помещений торгового центра. Расположение условного оцениваемого помещения для целей расчета – средние этажи.

В результате проведенного анализа и правил отбора аналогов были выявлены следующие объекты-аналоги:



Таблица 10.10

Информация об оцениваемых помещениях площадью 53 450,7 и 6 430,6 кв. м, а также объектах-аналогах в разрезе элементов сравнения

Параметры сравнения	Оцениваемый объект 1	Оцениваемый объект 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещения в торговом центре		Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра *	Окружной / Региональный		Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
Общая площадь, кв.м	368,4**	6 439,6	246,8	913,0	209,6	104,0
Цена, рублей с НДС (18%)			22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Краткая характеристика объекта	Помещения на 1-4 этажах ТРК «Комсомолл». Все коммуникации, полная отделка. Собственный крытый паркинг		Тип здания: торговый центр, Общая площадь: 246,8 м2, Этаж: 4, Высота потолков: 3 м, Отдельный вход: нет, Год постройки: 2005	1 этаж торгово-офисного здания, есть парковка, Высота потолков в помещениях не менее 3,1 метра. Помещение без перепадов высоты пола. Несколько входов. Все коммуникации. Мощность: 150кВт	Тип здания: торговый центр Общая площадь: 209,6 м2, Этаж: 2 Высота потолков 3,21 м Отдельный вход: нет од постройки 2004	Тип здания: торговый центр Общая площадь: 104 м2 этаж: 4 Отдельный вход: нет Парковка, количество мест 101 и больше Год постройки 2007
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2		Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, Восточная, 7	Екатеринбург, Малышева, 16/ Сакко и Ванцетти 62	Екатеринбург, Малышева, 16/ Сакко и Ванцетти 62
Ценовой пояс	II		Центр	I	Центр	Центр
Продавец			Агентство Регионального Развития - Аверина Ольга, тел. +7 967 639-95-58 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/23906947/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/23906947/?open_card_kn</a>	Частный риэлтор - Галиякберов Олег, +7 343 288-75-80 <a href="https://kn.e1.ru/view/35174611/">https://kn.e1.ru/view/35174611/</a>	Собственник: Ольга +7 912 644-55-61 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/21590702/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/21590702/?open_card_kn</a>	Частный риэлтор - Наталья +7 902 872-29-15 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/16928812/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/16928812/?open_card_kn</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения прав	Собственность		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений

\*Примечание: Классификация Торговых центров произведена согласно Аналитики Уральской палаты недвижимости за II квартал 2017 года.

\*\*Примечание: объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв.м., в виду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель стоимости для помещений расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению. Площадь 368,4 кв.м. получена как среднее значение площадей объектов-аналогов.

### Обоснование весовых коэффициентов.

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где I - вес аналога;

k<sub>i</sub> - количество введенных поправок для i-го аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

### 10.2.3. Выбор единиц сравнения и элементов сравнения

За **единицу** сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади помещений.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (расположение относительно ценового пояса г. Екатеринбурга, расположение относительно красной линии);
- Физические характеристики объекта (площадь объекта, наличие отдельного входа, этаж расположения, качество и состояние внутренней отделки, физическое состояние здания, класс конструктивной системы здания).

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Таблица 10.11

Сравнительный анализ объекта оценки №1 площадью 53 450,7 кв.м и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

<b>Корректировки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия финансирования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на функциональное назначение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на характеристики месторасположения</b>				
Корректировка на месторасположение	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на расположение относительно красной линии	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на физические характеристики объекта оценки</b>				
Корректировка на площадь (Корректировка на масштаб)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на класс конструктивной системы	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на физическое состояние здания	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на этаж расположения	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на качество и состояние внутренней отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Таблица 10.12

Сравнительный анализ объекта оценки №2 площадью 6 439,6 кв.м и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

<b>Корректировки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия финансирования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на функциональное назначение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на характеристики месторасположения</b>				
Корректировка на месторасположение	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на расположение относительно красной линии	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на физические характеристики объекта оценки</b>				
Корректировка на площадь (Корректировка на масштаб)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Корректировка на класс конструктивной системы	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на физическое состояние здания	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на этаж расположения	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Корректировка на качество и состояние внутренней отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

#### **10.2.4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.**

##### **Введение и обоснование шкалы корректировок**

**1. Передаваемые имущественные права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка не требуется, так как состав передаваемых прав объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимы - объект оценки и объекты-аналоги передаются на праве собственности.

**2. Ограничения (обременения) имущественных прав.** На стоимость объектов недвижимости может влиять наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременения (например, в виде объекта культурного наследия) или какие либо-другие ограничения в использовании объекта.

По имеющимся данным, прав иных лиц на объекты - аналоги не выявлено. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, поправка не требуется.

**3. Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений объектов-аналогов с типичными условиями – единовременный платеж денежными средствами, без рассрочек и кредитов. Таким образом, поправка не требуется.

**4. Условия продажи.** Ценообразующий фактор условия продажи позволяет скорректировать цены продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (аффилированность), недостаточностью времени экспозиции объекта при ликвидации, финансовым давлением на сделку, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже.

В данном случае, условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. По аналогам данных об ускоренной продаже не имеется, и все они выставлены на продажу путем публичной оферты. Оценщиком поправка по данному элементу не применялась.

**5. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Данный ценообразующий фактор учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

**6. Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Данный фактор проанализирован по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал скидки на торг при продаже высококлассной торговой недвижимости на активном рынке, составляет 9,8-10,7%; доверительный интервал скидки на торг при продаже высококлассной торговой недвижимости на активном рынке, составляет 8,7-9,7%.

Оценщик принимает скидку на торг в размере среднего значения **-9,2%**.

Значения скидки на торг <sup>45</sup>

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

**7. Вид использования (функциональное назначение).** В зависимости от назначения стоимость недвижимости может отличаться. В торговых центрах могут располагаться офисы, магазины, рестораны, кафе, салоны красоты и другие объекты сферы услуг. В зависимости от назначения стоимость помещений может различаться, так как планировочные решения и качество отделки могут существенно отличаться.

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги торгового назначения, поправка на назначение оценщиком вводится после определения стоимости 1 кв.м торгового помещения.

**8. Месторасположение** характеризуется двумя показателями: ценовой пояс и выход на красную линию.

**8.1. Местоположение относительно ценового пояса.**

Согласно Раздела 8.8. настоящего Отчета поправка на местоположение относительно ценовых поясов города Екатеринбурга вводится на основании данных Аналитического отчета Уральской Палаты недвижимости "Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга. II квартала 2017 г", от июня 2017 г.

Корректировка на местоположение применяется ко всем объектам-аналогам. Аналогам №№01, 3-4 размере 0,85 (87013/102870), так как объект оценки расположен во II ценовом поясе, а объекты-аналоги расположены в Центральном ценовом поясе, для Аналога №2 поправка составит: 0,98 (87013/88683), так как аналог расположен в I ценовом поясе.

**8.2. Расположение относительно красной линии.** Рассматриваемый фактор учитывает различия в инвестиционной привлекательности и, как следствие, в стоимости торговых помещений. Выход на красную линию, прежде всего, является фактором престижности.

Корректировка на расположение относительно красной линии не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии.

**Физические характеристики.**

К физическим характеристикам производственно-складской недвижимости относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;
- Физическое состояние здания;
- Качество и состояние отделки;
- Материал стен.

Далее, нами рассматривается влияние каждой физической характеристики на рыночную стоимость объектов, из сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты.

**9. Масштаб**

<sup>45</sup>Источник: стр. 273 Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А..

Поправка определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Расчет поправки приведен в Таблице ниже.

Таблица 10.14

Корректирующие коэффициенты для объекта оценки №1 площадью 53 450,7 кв.м

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Общая площадь зданий, кв.м	368,4*	246,80	913,00	209,60	104,00
Поправка на масштаб		0,91	1,11	0,91	0,91

*\*Примечание: объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв.м., ввиду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель стоимости для помещений расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению. Площадь 368,4 кв. м используется в целях расчета и получена как среднее значение площадей объектов-аналогов.*

Таблица 10.15

Корректирующие коэффициенты для объекта оценки №2 площадью 6 439,6 кв.м

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Общая площадь зданий, кв.м	6 439,60	246,80	913,00	209,60	104,00
Поправка на масштаб		0,740	0,900	0,740	0,740

**10. Наличие отдельного входа.** В зависимости от наличия и отсутствия отдельного входа стоимость коммерческой недвижимости может существенно отличаться. Наличие отдельного входа увеличивает стоимость торгово-офисной недвижимости и ставку аренды, что также подтверждается, в Справочнике Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Корректировка не требуется, так как у объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует отдельный вход.

**11. Этаж расположения.** Данный фактор учитывает разницу в величине стоимости объекта коммерческой недвижимости в зависимости от этажа расположения.

Корректировка была определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. и составляет 0,86 для аналога №2, так как аналог расположен на 1 этаже, а объект оценки на первом.

**15. Физическое состояние здания.** Корректировка была определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Корректировка не требуется, так как здания в котором находятся объекты-аналоги и объект оценки в хорошем состоянии (новом здании).

**16. Качество и состояние отделки.** Корректировка не требуется, так как у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимая отделка.

**17. Материал стен.** Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в капитальных зданиях.

Внесение прочих корректировок не требуется.

**Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки**

Таблица 10.16

Расчет стоимости объекта оценки №1 площадью 53 450,7 кв. м методом сравнения продаж

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации					
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
Общая площадь, кв.м	368,4*	246,8	913,0	209,6	104,0
Цена, рублей с НДС (18%)		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, Восточная, 7	Екатеринбург, Малышева, 16 / Сакко и Ванцетти 62	Екатеринбург, Малышева, 16/ Сакко и Ванцетти 62
Ценовой пояс	II	Центр	I	Центр	Центр
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Дата действия цены	Начало февраля 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00



Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,908	0,908	0,908	0,908
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		19 976 000	63 214 960	12 258 000	10 886 920
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		19 976 000	63 214 960	12 258 000	10 886 920
Поправочный коэффициент на местоположение объекта (ценовой пояс)		0,85	0,98	0,85	0,85
Цена с учетом поправки, рублей без НДС		16 896 779	62 024 552	10 368 478	9 208 745
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		16 896 779	62 024 552	10 368 478	9 208 745
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	67 934,89	49 467,93	88 545,63
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе расположение на этаже	2 этаж и выше	1,000	0,860	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Поправочный коэффициент на масштаб		0,910	1,110	0,910	0,910
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		62 301,74	64 850,65	45 015,82	80 576,52
Кол-во внесенных корректировок		3	4	3	3
Весовые коэффициенты		0,27	0,20	0,27	0,27
Значение, рублей		16 613,80	12 970,13	12 004,22	21 487,07
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>23,05%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>			
<b>Стоимость 1 кв. м. сравнительным подходом, рублей с НДС</b>		<b>63 075,22</b>			

*\*Примечание: объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв. м., в виду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель стоимости для помещений расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению. Площадь 368,4 кв. м используется в целях расчета и получена как среднее значение площадей объектов-аналогов.*

Для определения стоимости Нежилого помещения общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенного в здании ТЦ «Комсомолл» по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля. Оценщик произвел распределение площадей по фактическому использованию согласно данным Заказчика.

Таблица 10.17

Расположение в здании и назначение	Арендопригодная площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв.м., рублей	Стоимость основных помещения, рублей	Стоимость мест общего пользования, рублей
цоколь	3787,20	54699,84*	207 159 234,00	76 425 321,56
1 этаж	6872,70	73167,26*	502 856 594,81	191 109 818,08
в том числе:				
общепит	203,30	67313,87*	13 684 910,74	
банкоматы	4,00	196819,92*	787 279,67	
2 этаж и выше	25731,86	63075,22	1 623 042 730,51	611 352 228,77
в том числе:				
общепит	540,54	58029,20*	31 367 105,07	
банкоматы				
<b>ИТОГО стоимость помещения площадью 53 450,7 кв. м., рублей</b>			<b>3 257 785 223</b>	

*\* Стоимость основных помещений 1 этажа, цоколя торгового центра, а также распределение стоимостей по назначению определена умножением, полученной стоимости (2 этаж и выше - 63 075,22) на соответствующий коэффициент из Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.: коэффициенты перехода составляют для: 1 этажа – 1,16, цоколя - 0,89, общепит – 0,92, для банкоматов – 2,69, для мест общего пользования – 0,84.*

Таблица 10.18

Расчет стоимости объекта оценки №2 площадью 6 439,6 кв.м методом сравнения продаж

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный
Общая площадь, кв.м	6 439,6	246,8	913,0	209,6	104,0
Цена, рублей с НДС (18%)		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, Восточная, 7	Екатеринбург, Центр, Сакко и Ванцетти 62	Екатеринбург, Центр, Сакко и Ванцетти 62
Ценовой пояс	II	Центр	I	Центр	Центр
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Дата действия цены	Начало февраля 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		22 000 000	69 620 000	13 500 000	11 990 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,908	0,908	0,908	0,908
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		19 976 000	63 214 960	12 258 000	10 886 920
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный	Микрорайонный
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		19 976 000	63 214 960	12 258 000	10 886 920
Поправочный коэффициент на местоположение объекта (ценовой пояс)		0,85	0,98	0,85	0,85
Цена с учетом поправки, рублей без НДС		16 896 779	62 024 552	10 368 478	9 208 745
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства		1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС		16 896 779	62 024 552	10 368 478	9 208 745
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	67 934,89	49 467,93	88 545,63
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе расположение на этаже	2 этажи выше	1,000	0,860	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		68 463,45	58 424,01	49 467,93	88 545,63
Поправочный коэффициент на масштаб		0,740	0,900	0,740	0,740
Цена с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		50 662,95	52 581,61	36 606,27	65 523,77
Кол-во внесенных корректировок		3	4	3	3
Весовые коэффициенты		0,27	0,20	0,27	0,27
Значение, рублей		13 510,12	10 516,32	9 761,67	17 473,01
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>23,05%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>			
<b>Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей с НДС</b>		<b>51 261,12</b>			
<b>Стоимость объекта сравнительным подходом, рублей с НДС</b>		<b>330 101 108</b>			

#### 10.2.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость Нежилого помещения общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенного в здании ТЦ «Комсомолл» по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, составляет:

**3 257 785 223,00**

**Три миллиарда двести пятьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч двести двадцать три рубля 00 копеек**

Рыночная стоимость Нежилого помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, составляет:

**330 101 108,00**

**Триста тридцать миллионов сто одна тысяча сто восемь рублей 00 копеек**

### 10.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

#### 10.3.1. Общие положения

В рамках доходного подхода для оценки помещения выбран метод дисконтирования денежных потоков.

Поскольку в соответствии с п. 23 ФСО-7 метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость, в данном случае для расчета стоимости объекта оценки применен метод дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает следующую последовательность действий:

- определение величины и временной структуры доходов в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования объекта исследования;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования объекта;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в объект оценки недвижимости;
- расчет стоимости объекта оценки путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с его эксплуатацией.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиками 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 объекта недвижимости, либо продажа 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.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков используется следующая формула:

$$C_p = \sum_{i=1}^N \frac{ДП_i}{(1 + C_{Д})^{i-0,5}} + \frac{РЕВ}{(1 + C_{Д})^N},$$

Где:

$C_p$  – рыночная стоимость;

$N$  – горизонт планирования;

$i$  – интервал горизонта планирования (обычно – год); Применение поправки 0,5 в показателе степени позволяет учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в прогнозный период <sup>46</sup>;

$ДП_i$  – чистый денежный поток от использования объектов исследования в  $i$ -том интервале;

$СД_i$  – ставка дисконтирования денежного потока в  $i$ -том интервале;

$РЕВ$  – реверсия (потенциальная стоимость реализации объектов исследования, по истечении горизонта планирования, определяется методом капитализации чистого денежного потока за первый постпрогнозный год, для стабильного денежного потока по формуле:

$$РЕВ = \frac{ДП_N (1 + C_K)^{0,5}}{C_K},$$

<sup>46</sup> Шэннон П. Пратт. Стоимость капитала: Расчет и применение. – М.: Квинто-Консалтинг, 2006 г., стр. 74

Где:

ДПН+1 – чистый денежный поток первого постпрогнозного периода;

СК – ставка капитализации денежного потока в постпрогнозный период;

$(1 + СК)^{0,5}$  – поправка, призванная учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в постпрогнозный период – аналогично формированию денежных потоков прогнозного периода).

Источником доходов может быть сдача в аренду либо хозяйственное использование объекта недвижимости.

### 10.3.2. Выбор длительности прогнозного периода

При анализе дисконтированных денежных потоков составляется на некоторый период времени прогноз движения денежных средств, который может отразить любые изменения в финансовых потоках и тем самым учесть множество факторов, влияющих на финансовые потоки.

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного, так как суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю. С другой стороны, прогнозный период должен продолжаться пока темпы роста денежного потока не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Объект оценки приносит доход, однако недозагрузка помещений, по данным Заказчика составляет  $62,66\% = (1 - 0,3734)$ . Низкая загруженность помещений объекта оценки обусловлена невыгодным местоположением объекта оценки с точки зрения логистики. Объем пустующих помещений здесь по-прежнему остается высоким, однако, динамика процесса уже положительная, по данным Аналитического обзора УПН. Согласно Решению Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 №60/1 (ред. от 22.02.2005) «Об утверждении Генерального плана развития городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года» - <https://екатеринбург.рф/дляработы/гиз/градостроительство/документация/гп> вблизи ТРЦ планируется строительство крупной дорожной развязки. Оценщиком также были проанализирован раздел сайта «Актуализация разделов», содержащиеся здесь документы не вносят изменений в Генеральный план относительно транспортных узлов и развязок, следовательно, Оценщик предполагает, что к 2022 году в ТРЦ процент недозагрузки должен уменьшиться и прийти к уровню рыночных данных.



Рис. 10.1 Местоположение объектов оценки на Генеральном плане г. Екатеринбурга до 2025 года (Источник информации: Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 №60/1 (ред. от 22.02.2005) «Об утверждении Генерального плана развития городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года» <https://екатеринбург.рф/file/9a6b9379abc0a6122175b5de7e40eed3>)

В связи с вышеописанным, Оценщик Прогнозный период, в течении которого денежные потоки стабилизируются, принимает равный полным 3 годам, и части 4-го года принесения доходов.

Таким образом, в настоящем отчёте прогнозный период принимается равный 4 годам с 7 февраля 2018 года по январь 2022 года (включительно).

### **10.3.3. Расчет величины денежного потока**

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемых помещений площадью 53 450,7 кв.м, и 6 439,6 кв. м подразумевает текущее использование оцениваемой недвижимости: помещения торгового назначения в торгово-развлекательном центре.

При расчете рыночной стоимости объекта оценщик счел необходимым использовать арендопригодную площадь. В соответствии с представленной заказчиком информацией о пустующих площадях и произведенным визуальным осмотром оценщиком установлено, что назначение арендопригодных площадей – торговое с наличием мест общего пользования, незначительная часть помещений используется под банкоматы и как общепит.

В соответствии с п. 23ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Представляется целесообразным рассмотрение в качестве источника дохода – сдача в аренду торговых помещений по существующим на рынке арендным ставкам.

#### **Определение рыночной ставки арендной платы.**

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с арендными ставками реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферты наиболее близки к реальным ставкам сделок сдачи в аренду, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, арендные ставки объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

В целях выявления аналогов объекта оценки на требуемую дату оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации г. Екатеринбурга:

- [https://ekaterinburg.n1.ru/;](https://ekaterinburg.n1.ru/)
- [https://realty.e1.ru/;](https://realty.e1.ru/)
- <http://upn.ru/realty.htm>

#### **Правила отбора аналогов:**

- Тип объекта: торговое помещение в ТЦ;
- Местоположение: Центральный, I, II ценовые пояса;
- наличие информации об этаже расположения;

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, расположенное в торговом центре «Комсомолл», поэтому в качестве аналогов предпочтения отдавались сопоставимым объектам – торговые помещения в торговых центрах.

Поскольку требования к подбору количества аналогов отсутствуют, в выборке, приведенной в разделе описания рынка, содержится 4 объекта, попадающих под указанные правила отбора, Оценщик считает возможным использовать все подходящие объекты для расчетов.

В соответствии с п.22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка – рынку торговых помещений, расположенных в торговых центрах.

К тому же, при подборе аналогов, оценщик ориентировался на достоверность и достаточность информации об аналогах: о ценах и характеристиках. К расчетам принимались аналоги, по которым известна вся необходимая информация.

Также следует отметить, что требований по максимальной величине суммарных валовых корректировок по аналогам не существует и это ничем не регламентировано, поэтому при расчетах Оценщик руководствовался достоверностью и достаточностью информации по аналогам, даже если при этом требуется внесение корректировок с высокими значениями.

В соответствии с правилами отбора, Оценщиком были отобраны следующие объекты - аналоги:



## Информация об объекте оценки площадью 53 450,7 кв.м и объектах-аналогах

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Окружной/Региональный	Окружной	Региональный	Окружной	Окружной
Общая площадь, кв.м	60,3*	48,0	58,0	75,0	60,0
Арендная плата рублей с НДС (18%)		48 000	60 000	74 500	60 000
Краткая характеристика объекта**	Торговые помещения, 1- 4 этажей ТРК «КомсоМОЛЛ». Текущее использование – торговля. Все коммуникации	торговый центр, Общая площадь-48 м2, Этаж-2, Высота потолков-3 м Отдельный вход-нет Парковка, количество мест-101 и больше Год постройки-2001 Коммунальные платежи - включены в стоимость	Тип здания-торговый центр Общая площадь-58 м2 Этаж-3 Отдельный вход-нет Год постройки-2007 Коммунальные платежи - включены в стоимость	Тип здания-торгово-развлекательный центр Общая площадь-75 м2 Отдельный вход-нет Год постройки-2008 Коммунальные платежи - не включены в стоимость	Торговый центр, общая площадь-60 кв. м, Этаж-3 Высота потолков-4 м Отдельный вход-нет Парковка, количество мест-101 и больше Коммунальные платежи - не включены в стоимость
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, Академика Шварца, 17	г. Екатеринбург, Халтурина, 55	Екатеринбург, 8 марта, 149	Екатеринбург, 8 марта, 149
Ценовой пояс	II	I	II	I	I
Продавец		Частный риелтор: Екатерина +7 343 278-09-78 +7 912 726-73-36 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/11171406/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/11171406/?open_card_kn</a>	Агентство Регионального Развития - Исламова Лиана +7 343 346-95-58 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/17002251/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/17002251/?open_card_kn</a>	Собственник - Манас +7 988 141-35-93 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/13165468/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/13165468/?open_card_kn</a>	Собственник - Александр Александрович +7 912 240-70-30 Светлана Анатольевна +7 912 611-13-31 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/24006577/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/24006577/?open_card_kn</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений

*\*Примечание: Объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв.м., в виду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель арендной ставки для помещений расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению.*

*\*\*Примечание: При отсутствии в объявлении сведений о включении или отсутствии коммунальных услуг в состав арендной ставки, данные получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов.*

Таблица 10.20

## Информация об объекте оценки площадью 6 439,6 кв.м и объектах-аналогах

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Окружной Региональный	Микрорайонный	Окружной	Микрорайонный	Окружной
Общая площадь, кв. м	6 439,6	350,0	193,9	250,0	787,0
Арендная плата рублей с НДС (18%)		210 000	193 900	300 000	708 300
Краткая характеристика объекта*	Торговые помещения, расположенные на 3 и 4 этажах ТРК «КомсоМОЛЛ». Текущее использование – кинотеатр. Все коммуникации	Тип здания-торговый центр, Общая площадь- 350 м2, Этаж-Цоколь Отдельный вход-нет Коммунальные платежи - не включены в стоимость	Тип здания-торговый центр Общая площадь-193,9 м2 Этаж-3, Высота потолков-4,5 м, отдельный вход-нет, количество парковочных мест-101, Год постройки-2016, коммунальные платежи - не включены в стоимость	Тип здания-торговый центр, Общая площадь-250 м2, Этаж-4, Высота потолков-3 м, Отдельный вход-нет, Парковка, количество мест-1-5, Год постройки-2003, коммунальные платежи - не включены в стоимость	Тип здания-торговый центр Общая площадь-787 м2 Этаж-3 Высота потолков-4,5 м Отдельный вход-нет Парковка, количество мест-101 и больше Год постройки-2016 Коммунальные платежи - включены в стоимость
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, Краснoлесья, 12а	г. Екатеринбург, Краснoлесья, 133	Екатеринбург, Вайнера, 19	г. Екатеринбург, Краснoлесья, 133
Ценовой пояс	II	II	II	Центр	II
Продавец		Застройщик - ООО "Еврострой-2000" Отдел аренды - +7 922 179-87-77 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/22758425/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/22758425/?open_card_kn</a>	ООО УК "ТЦ Академический"-Марина Шило +7 901 453-39-50 +7 343 287-72-27 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/1970933/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/1970933/?open_card_kn</a>	Собственник - Вячеслав Сергеевич +7 904 380-49-47 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/19750531/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/19750531/?open_card_kn</a>	ООО УК "ТЦ Академический"-Марина Шило +7 901 453-39-50 +7 343 287-72-27 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/19170962/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/19170962/?open_card_kn</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений

\*Примечание: При отсутствии в объявлении сведений о включении или отсутствии коммунальных услуг в состав арендной ставки, данные получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов.

Таблица 10.21

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки №1 площадью 53 450,7 кв.м и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
2	Корректировка на условия финансирования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
3	Корректировка на условия аренды	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
4	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
5	Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
6	Корректировка на функциональное назначение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на характеристики месторасположения</b>					
7	Корректировка на месторасположение	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка
8	Корректировка на расположение относительно красной линии	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на физические характеристики</b>					
9	Корректировка на масштаб	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
10	Корректировка на наличие отдельного входа	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
11	Корректировка на материал стен	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
12	Корректировка на физическое состояние здания	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
13	Корректировка на этаж расположения	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
14	Корректировка на качество состояние внутренней отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
15	Корректировка на включение коммунальных расходов в арендную ставку	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Таблица 10.22

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки №2 площадью 6 439,6 кв.м и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
2	Корректировка на условия финансирования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
3	Корректировка на условия аренды	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
4	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
5	Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
6	Корректировка на функциональное назначение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на характеристики месторасположения</b>					
7	Корректировка на месторасположение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Корректировка не требуется
8	Корректировка на расположение относительно красной линии	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
<b>Корректировки на физические характеристики</b>					
9	Корректировка на масштаб	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
10	Корректировка на наличие отдельного входа	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
11	Корректировка на материал стен	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
12	Корректировка на физическое состояние здания	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
13	Корректировка на этаж расположения	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
14	Корректировка на качество состояние внутренней отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
15	Корректировка на включение коммунальных расходов в арендную ставку	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка

### Обоснование весовых коэффициентов.

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где I - вес аналога;

k<sub>i</sub> - количество введенных поправок для i-го аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

**2. Выбор единиц сравнения.** За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади зданий.

**3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (расположение относительно ценового пояса г. Екатеринбурга, расположение относительно красной линии);
- Физические характеристики объекта (площадь объекта, наличие отдельного входа, этаж расположения, качество и состояние внутренней отделки, физическое состояние здания, материал стен).

В случае необходимости, данные факторы изучены и проанализированы в соответствующих разделах Отчета дополнительно.

**1. Корректировка на передаваемые имущественные права.** Корректировка не требуется, так как состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов одинаков – аренда.

**2. Корректировка на ограничения (обременения) имущественных прав.** По имеющимся данным, прав иных лиц на объекты-аналоги, влияющих на величину арендной ставки, не выявлено, таким образом, корректировка не требуется.

**3. Корректировка на условия финансирования сделки.** Данная корректировка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений по аренде объектов-аналогов, при этом при уточнении информации оговаривались типичные рыночные условия аренды – ежемесячный платеж денежными средствами. Таким образом, корректировка не требуется.

**4. Корректировка на особые условия аренды.** Корректировка на особые условия аренды позволяет скорректировать ставки аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий

аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже и т.д.

В данном случае, использовались арендные ставки предложений объектов-аналогов на открытом рынке путем публичной оферты, в связи с чем, условия аренды выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. Оценка по данному элементу не применялась.

**5. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Данный ценообразующий фактор учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Корректировка не требуется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

**6. Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Данный фактор проанализирован по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал скидки на торг при аренде высококлассной торговой недвижимости на активном рынке, составляет 9,8-10,7%; доверительный интервал скидки на торг при продаже высококлассной торговой недвижимости на активном рынке, составляет 7,1-8,2%.

Таблица 10.23

Значения скидки на торг <sup>47</sup>

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Оценщик принимает скидку на торг в размере среднего значения **-7,7%**.

**7. Вид использования (функциональное назначение).** В зависимости от назначения стоимость аренды недвижимости может отличаться. В торговых центрах могут располагаться офисы, магазины, рестораны, кафе, салоны красоты и другие объекты сферы услуг. В зависимости от назначения стоимость аренды помещений может различаться, так как планировочные решения и качество отделки могут существенно отличаться.

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги торгового назначения, поправка на назначение Оценщиком вводится после определения стоимости арендной ставки 1 кв.м торгового помещения.

**8. Месторасположение** характеризуется двумя показателями: ценовой пояс и выход на красную линию.

**8.1. Местоположение относительно ценового пояса.**

Согласно Раздела 8.8. настоящего Отчета поправка на местоположение относительно ценовых поясов города Екатеринбурга вводится на основании данных Аналитического отчета Уральской Палаты недвижимости "Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга. II квартала 2017 г", от июня 2017 г.

Корректировка на местоположение применяется:

<sup>47</sup>Источник: стр. 273 Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Для объекта оценки №1 площадью 53 450,7 кв.м: к объектам-аналогам №№1, 3-4 в размере 0,981 (727/741), так как объект оценки расположен во II ценовом поясе, а объекты-аналоги расположены в I ценовом поясе.

Для объекта оценки №2 площадью 6439,6 кв.м: к Аналогу №3 в размере: 0,875 (727/831), так как аналог расположен в Центральном ценовом поясе

**8.2. Расположение относительно красной линии.** Рассматриваемый фактор учитывает различия в инвестиционной привлекательности и, как следствие, в стоимости торговых помещений. Выход на красную линию, прежде всего, является фактором престижности. Корректировка на расположение относительно красной линии не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии.

**Физические характеристики.**

К физическим характеристикам производственно-складской недвижимости относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;
- Физическое состояние здания;
- Качество и состояние отделки;
- Материал стен.

Далее, нами рассматривается влияние каждой физической характеристики на рыночную стоимость объектов, из сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты.

**9. Масштаб**

Поправка определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв.м., в виду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель арендной ставки для помещений расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению. Площадь 60,25 кв.м. получена как среднее значение площадей объектов-аналогов, площади аналогов и объекта оценки менее 100 кв.м. в связи с чем поправка не требуется.

Объектом оценки №2 является помещение площадью 6439,6 кв.м, а в Таблице поправок по Лейферу максимальное значение более 2000 кв.м, в связи с чем поправка на площадь определялась оценщиком по среднему значению зависимости удельной арендной ставки от площади, приведенной на стр. 186 Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. Расчет поправки для объекта оценки №2 произведен в Таблице ниже.

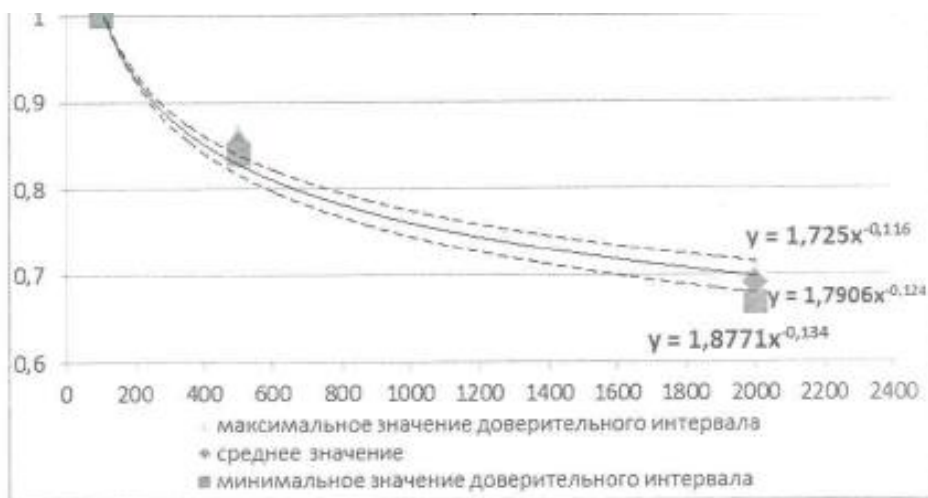


Рис. 10.2 Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения

Таблица 10.24

## Корректирующие коэффициенты

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Общая площадь зданий, кв.м	6 439,60	350,00	193,90	250,00	787,00
Значение показателя в степенной функции $y=1,7906*x^{-0,124}$	0,60	0,87	0,93	0,90	0,78
Поправка на масштаб		0,70	0,65	0,67	0,77

**10. Наличие отдельного входа.** В зависимости от наличия и отсутствия отдельного входа стоимость коммерческой недвижимости может существенно отличаться. Наличие отдельного входа увеличивает стоимость торгово-офисной недвижимости и ставку аренды, что также подтверждается, в Справочнике Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Корректировка не требуется, так как у объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует отдельный вход.

**11. Этаж расположения.** Данный фактор учитывает разницу в величине стоимости объекта коммерческой недвижимости в зависимости от этажа расположения.

Корректировка была определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.25

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Поправка для объекта оценки № 1 площадью 53 450,7 кв.м не требуется.

Для объекта оценки №2 площадью 6439,6 кв.м требуется аналогу №1 в размере 1,05, так как аналог расположен в цоколе, а объект оценки на 3-4 этажах.

**15. Физическое состояние здания.** Корректировка была определена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Корректировка не требуется, так как здания в котором находятся объекты-аналоги и объект оценки в хорошем состоянии (новом здании).

**16. Качество и состояние отделки.** Корректировка не требуется, так как у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимая отделка.

**17. Материал стен.** Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в капитальных зданиях.

**18. Включение коммунальных платежей в арендную ставку.** В процессе арендных отношений существует вечная проблема с учетом коммунальных платежей по арендованному помещению. Ведь поставщиками коммунальных услуг выступают коммунальные службы, плательщиками



– арендодатели (договоры на предоставление таких услуг заключены именно с ними), а потребителями – арендодатель и (или) арендатор.

Поэтому порядок распределения расходов по оплате этих услуг лучше изначально установить в договоре аренды. Наибольшее распространение получили три варианта оплаты арендатором коммунальных платежей<sup>48</sup>.

Вариант первый: Арендатор заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с соответствующими службами. Снабжающие организации и арендатор общаются напрямую, без участия арендодателя. Данный вариант не противоречит гражданскому законодательству РФ.

Это связано с тем, что для того, чтобы арендатор самостоятельно оплачивал коммунальные платежи, необходимо заключать договора с поставщиками, однако, у арендаторов возникают довольно серьезные сложности при перезаключении договоров с организациями, которые предоставляют коммунальные услуги, да и собственникам не всегда это интересно ввиду смены арендаторов.

Второй вариант: Коммунальные услуги входят в арендную плату. В договоре аренды можно изначально предусмотреть, что стоимость потребленных арендатором коммунальных услуг входит в арендную плату.

Третий вариант: При данном способе в договоре аренды либо дополнительном соглашении к нему можно предусмотреть возмещение арендатором арендодателю коммунальных платежей. При этом, арендодатель оплачивает коммунальные услуги на основании счетов, выставленных ему поставщиками услуг, после чего выставляет счет арендатору. Последний возмещает расходы в части потребленных им коммунальных услуг.

Поправка на наличие коммунальных услуг в арендной ставке определен согласно Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.26

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Объект оценки № 1 площадью 53 450,7 кв.м: требуется поправка аналогам №№1-2 в размере  $1/1,2=0,83$ , так как их ставка указана с учетом коммунальных услуг.

Объект оценки №2 площадью 6439,6 кв.м: требуется аналогу №4 в размере  $1/1,2=0,83$ , так как их ставка указана с учетом коммунальных услуг.

Внесение прочих корректировок не требуется.

После проведенных корректировок цен аналогов оценщик пришел к следующим выводам:

ставка арендной платы за пользование помещениями площадью 53 450,7 кв. м, с учетом НДС составляет из расчета на 1 кв. м/мес:

**846,00**

**Восемьсот сорок шесть рублей 00 копеек**

Ставка арендной платы за пользование помещениями площадью 6439,6 кв. м, с учетом НДС составляет из расчета на 1 кв. м/мес.:

**537,00**

**Пятьсот тридцать семь рублей 00 копеек**

<sup>48</sup> Источник: <http://www.vkursedela.ru/article1586/> - статья "ТРИ варианта учета коммунальных услуг при аренде"

Таблица 10.27

Расчет арендной ставки за пользование помещениями площадью 53 450,7 кв.м методом сравнительного анализа

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Окружной / Региональный	Окружной	Региональный	Окружной	Окружной
Общая площадь, кв. м	60,3	48,0	58,0	75,0	60,0
Арендная плата рублей с НДС (18%)		48 000	60 000	74 500	60 000
Адрес	г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, Академика Шварца, 17	г. Екатеринбург, Халтурина, 55	Екатеринбург, 8 марта, 149	Екатеринбург, 8 марта, 149
Ценовой пояс	II	I	II	I	I
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность без ограничений	Собственность без ограничений	Собственность без ограничений	Собственность без ограничений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		48 000	60 000	74 500	60 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		48 000	60 000	74 500	60 000
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные)	Нетипичные условия отсутствуют.	Нетипичные условия отсутствуют.	Нетипичные условия отсутствуют.	Нетипичные условия отсутствуют.	Нетипичные условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		48 000	60 000	74 500	60 000
Дата действия цены	Начало февраля 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Поправочный коэффициент на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		48 000	60 000	74 500	60 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,923	0,923	0,923	0,923
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		44 304	55 380	68 764	55 380
Класс торгового центра	Окружной/Регион.	Окружной	Региональный	Окружной	Окружной
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,000	1,000	1,000	1,000

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		44 304	55 380	68 764	55 380
Поправочный коэффициент на местоположение		0,981	1,00	0,981	0,981
Арендная плата с учетом поправки, рублей без НДС		43 467	55 380	67 465	54 334
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		43 467	55 380	67 465	54 334
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		905,56	954,83	899,53	905,57
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе расположение на этаже	2 этаж и выше	1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		905,56	954,83	899,53	905,57
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды)		1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		905,56	954,83	899,53	905,57
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		905,56	954,83	899,53	905,57
Поправочный коэффициент на включение коммунальных услуг в стоимость		0,83	0,83	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		755,24	792,51	899,53	905,57
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000	1,000
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		755,24	792,51	899,53	905,57
Кол-во внесенных корректировок		3	2	2	2
Весовые коэффициенты		0,18	0,27	0,27	0,27
Значение, рублей		137,32	216,14	245,33	246,97
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>9,05%</b>	<b>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33 %</b>			
<b>Ставка арендной платы 1 кв.м., рублей с НДС</b>		<b>846,00</b>			

\*Примечание: Объектом оценки №1 является помещение площадью 53 450,7 кв.м., в виду отсутствия на рынке помещений в торговых центрах большой площади, Оценщиком принято решение рассчитать удельный показатель арендной ставки для помещений, расположенных на средних этажах торгового центра, и далее произвести распределение площадей по этажам и назначению.

Таблица 10.28

Расчет арендной ставки объекта оценки №2 площадью 6 439,6 кв.м методом сравнительного анализа

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре	Помещение в торговом центре
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Микрорайонный	Окружной	Микрорайонный	Окружной
Общая площадь, кв.м	6 439,6	350,0	193,9	250,0	787,0
Арендная плата рублей с НДС (18%)		210 000	193 900	300 000	708 300
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Дублер Сибирского тракта, д. 2	Екатеринбург, Краснолесья, 12а	г. Екатеринбург, Краснолесья, 133	Екатеринбург, Вайнера, 19	г. Екатеринбург, Краснолесья, 133
Ценовой пояс	II	II	II	Центр	II
Продавец		Застройщик - ООО "Еврострой-2000" Отдел аренды - +7 922 179-87-77 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/22758425/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/22758425/?open_card_kn</a>	ООО УК "ТЦ Академический"- Марина Шило +7 901 453-39-50 +7 343 287-72-27 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/1970933/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/1970933/?open_card_kn</a>	Собственник - Вячеслав Сергеевич +7 904 380-49-47 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/19750531/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/19750531/?open_card_kn</a>	ООО УК "ТЦ Академический"- Марина Шило +7 901 453-39-50 +7 343 287-72-27 <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/19170962/?open_card_kn">https://ekaterinburg.n1.ru/view/19170962/?open_card_kn</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений	Собственность без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		210 000	193 900	300 000	708 300
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме за 1 месяц	Оплата немедленно и в полном объеме за 1 месяц	Оплата немедленно и в полном объеме за 1 месяц	Оплата немедленно и в полном объеме за 1 месяц	Оплата немедленно и в полном объеме за 1 месяц
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		210 000	193 900	300 000	708 300
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Нетипичные для рынка условия отсутствуют.

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		210 000	193 900	300 000	708 300
Дата действия цены	Начало февраля 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		210 000	193 900	300 000	708 300
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,923	0,923	0,923	0,923
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		193 830	178 970	276 900	653 761
Класс торгового центра, в котором расположено помещение	Региональный	Микрорайонный	Окружной	Микрорайонный	Окружной
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,000	1,000	1,000	1,000
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		193 830	178 970	276 900	653 761
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	0,875	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей без НДС		193 830	178 970	242 246	653 761
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата с учетом поправки, рублей с НДС		193 830	178 970	242 246	653 761
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		553,80	923,00	968,98	830,70
Поправка на физические характеристики объекта, в том числе расположение на этаже	3, 4 этаж	1,05	1,00	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		581,49	923,00	968,98	830,70
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		581,49	923,00	968,98	830,70
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		581,49	923,00	968,98	830,70
Поправочный коэффициент на включение коммунальных услуг в стоимость		1,00	1,00	1,00	0,83
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		581,49	923,00	968,98	689,48
Поправочный коэффициент на масштаб		0,70	0,65	0,67	0,77
Ставка арендной платы с учетом поправки, рублей с НДС за 1 кв. м		405,24	597,81	647,68	531,28
Кол-во внесенных корректировок		2	2	3	3
Весовые коэффициенты		0,30	0,30	0,20	0,20
Значение, рублей		121,57	179,34	129,54	106,26
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>19,24%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>			
<b>Ставка аренды, руб./ кв. м/мес. с НДС</b>		<b>537,00</b>			

#### 10.3.4. Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) в первый год прогнозного периода от использования объекта недвижимости рассчитывается как произведение годовой арендной ставки на арендопригодную площадь оцениваемых помещений.

Согласно данным Заказчика, арендопригодная площадь составляет: 37 139,40 кв. м, в соответствии с данными осмотра, помещения расположены в цоколе, на 1, 2 этаже и выше и имеют различные назначения. Распределение площадей по назначению и этажам приведено ниже

Таблица 10.29

Расположение в здании и назначение	Арендопригодная площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., рублей	Арендная плата за объект, рублей
цоколь	3787,20	676	30711269
1 этаж	6872,70	981	80912154
в том числе:	0,00		
общепит	203,30	883	2154102
банкоматы	4,00	2639	126677
2 этаж и выше	25731,86	846	261155735
в том числе:	0,00		
общепит	540,54	761	4937405
банкоматы	0,00		
<b>ИТОГО ПВД</b>			<b>379 997 342</b>

\* Размер арендной ставки 1 этажа, подвала торгового центра, а также распределение ставок по назначению определена умножением, полученной стоимости (2 этаж и выше – 846,00) на соответствующий коэффициент из Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.: коэффициенты перехода составляют для: 1 этажа – 1,16, цоколя – 0,95, общепит – 0,92, для банкоматов – 2,69.

#### 10.3.5. Расчет чистого операционного дохода до налогообложения.

Величина чистого операционного дохода от объекта недвижимости до налогообложения рассчитывается по следующей схеме:

- Потенциальный валовой доход**
- \* Коэффициент недозагрузки
- = **Эффективный валовой доход**
- Операционные расходы
- = **Чистый операционный доход до налогообложения**

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** от использования объекта недвижимости рассчитывается как сумма произведений ставки арендной платы (руб. за 1 кв. м) торговых площадей на количество площадей по каждому виду (кв. м) умноженная на 12 (месяцев).

**Эффективный валовой доход** включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

Учитывая местоположение, качественные характеристики объекта и то, что часть помещений будет пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений (Кз). Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора.

Коэффициент недозагрузки определен Оценщиком по данным Заказчика: Общая площадь помещений 53 450,70 кв.м из которых арендопригодная – 37 139,40 кв.м, однако на дату оценки сданы и функционируют 13 869,33 кв.м помещений, следовательно коэффициент загрузки составляет:  $13869,33/37139,40=0,3734$ , тогда коэффициент недозагрузки составляет:  $(1-0,3734)=0,6266$ .

При выборе длительности прогнозного периода указано, что оценщик предполагает до 2025 года в ТРЦ процент недозагрузки должен уменьшится и прийти к уровню рыночных данных.

По данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изданного

Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., расширенный интервал недозагрузки, для высококлассной торговой недвижимости, составляет 7,1 – 17,4%.

Оценщик предполагает, что уровень недозагрузки будет уменьшаться равными долями в течение **3 лет** и в 2021 году составит максимальное значение расширенного интервала в размере **17,4%**.

Таблица 10.30

### Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

#### Операционные расходы (ОР).

Состав и структура затрат арендаторов, арендодателей и собственников определяются условиями аренды. По данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал операционных расходов, без учета коммунальных платежей, для высококлассной торговой недвижимости, составляет 16,6-19,7 %, среднее значение 18,1% от ПВД. Оценщиком принято среднее значение интервала – 18,1% от ПВД.

Таблица 10.31

#### Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

#### Расчет заключительных параметров денежного потока

В наших расчетах принято, что собственник получает доходы и проводит расчеты равномерно в течение года. Таким образом, дисконтирование денежных потоков произведено для середины периода по следующей формуле:

$$PV = \frac{1}{(1+r)^{(n-0,5)}},$$

где: PV - текущая стоимость будущих доходов;  
 r - ставка дисконта;



n - число периодов.

Прогноз роста потенциального валового дохода по годам прогнозного периода составлен по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.32

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

### 10.3.6. Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

На следующем этапе использования метода дисконтируемых будущих денежных потоков рассчитывается величина остаточной стоимости объекта оценки (стоимость реверсии).

Стоимость реверсии определена методом прямой капитализации денежного потока первого постпрогнозного года. Так как после прогнозного периода ожидается, что объект будет приносить стабильный доход (или обеспечивать стабильную экономию) в течение долгого времени, стоимость объекта целесообразнее определять методом прямой капитализации.

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Метод предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный

инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

*Ставка капитализации = Ставка дисконтирования + Ежегодный процент возмещения вложенных средств*

$$\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств} = \frac{100}{\text{Остаточный срок жизни}}$$

### Расчет ставки возврата капитала

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы объекта и эффективного возраста объекта, исчисленного с учетом его физического износа. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств. Расчет процента ежегодного возмещения вложенных средств представлен в таблице.

Таблица 10.33

### Расчет процента ежегодного возвращения денежных средств

<b>Нормативный срок службы, лет*</b>	<b>150,0</b>
Коэффициент физического износа объекта на конец прогнозного периода, %**	5,3%
Оставшийся срок службы, лет	142
<b>Ставка возврата капитала, %</b>	<b>0,70%</b>

\*Источник: Таблица 6.1. настоящего Отчета

### Расчет ставки дисконтирования

При определении ставки дисконтирования за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на не ликвидность и поправка на необходимость управления капиталом.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЧИЩЕННОЙ ОТ РИСКА НОРМЫ ДОХОДА.** В настоящем отчете используются российские показатели по безрисковым операциям. В качестве безрисковой ставки принята ставка доходности ОФЗ-46020-АД (в обращении) на дату оценки. – **7,2%** годовых (источники данных: [http://export.rbc.ru/free/micex.1/free.fcgi?period=DAILY&tickers=SU46020RMFS2&d1=25&m1=12&y1=2017&d2=25&m2=01&y2=2018&lastdays=31&separator=TAB&data\\_format=BROWSER&header=1](http://export.rbc.ru/free/micex.1/free.fcgi?period=DAILY&tickers=SU46020RMFS2&d1=25&m1=12&y1=2017&d2=25&m2=01&y2=2018&lastdays=31&separator=TAB&data_format=BROWSER&header=1).

[http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond\\_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=06.02.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price\\_Type=0&Price\\_Clear=94.024&Price\\_Full=0&Yield\\_Type=0&Yield\\_1=0](http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=06.02.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=94.024&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0).

Данная ставка рассматривается в качестве номинальной (не очищенной от инфляционной составляющей), поскольку дополнительная надбавка за инфляцию условиями доходности государственных облигаций не установлена.

**ПОПРАВКА НА НЕЛИКВИДНОСТЬ** – это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже или время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Поправка на неликвидность – это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже. То есть, поправка на неликвидность представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке, за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу.

В результате статистического анализа динамики продаж объектов недвижимости в Екатеринбурге установлено, что среднее время рыночной экспозиции помещений торгового назначения, площадью от 1000 кв.м может составлять от 187 дней (см. гл. 8.9.). По данным Ассоциации СтатРиелт - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/79-itogi-i-kvartala-2016-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/579-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2016-goda> - диапазон типичных для рынка сроков продажи коммерческой недвижимости в сегменте Торговых и развлекательных зданий и помещений (капитальные) составляет от 4 до 12 месяцев. Учитывая то, что объект оценки имеет площадь более 53 000 кв.м Оценщик в расчетах принимает верхнюю границу указанного диапазона, равной 12 месяцам и, следовательно, поправка на неликвидность равна 365/365 размера безрисковой ставки, и составляет, округленно **7,2%**.

Таблица 10.34

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
	<b>Объекты общественного назначения</b>			
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	12	8,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9,5
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8
17	для общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6,5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10,5
19	Придорожные гостиницы	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	8	16	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9,5
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	8	6

**ПОПРАВКА НА РИСК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ.** При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется, как размер страховых начислений за страховку недвижимости по полному пакету в наиболее надежных страховых компаниях. В ходе консультаций установлено, что средний размер действующей ставки в страховых компаниях по страхованию объектов офисной и торговой недвижимости составляет **0,294%**.

Таблица 10.35

#### Поправка на риск инвестиций в коммерческую недвижимость

№ п/п	Страховая компания	Адрес, тел.	Место в рейтинге *	Размер страхового взноса, в % от рыночной стоимости
1	ООО " Росгосстрах"	г. Екатеринбург, ул. М. Жукова, 13, т. 376-83-66	2	0,03-0,08
2	СГ "УралСиб"	г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, 34, т. 358-94-91	20	0,03
3	ОАО "Югория"	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19, т. 351-07-23	14	0,09-1,75
4	ООО "Ренессанс страхование"	г. Екатеринбург, ул. Большакова, 90, т. 287-09-86	9	0,1- 0,3
5	АО СОГАЗ	г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35	1	0,25- 0,93
<b>Среднее значение размера страхового взноса, %</b>				<b>0,294</b>

\*Источник: <http://www.acexpert.ru/analytics/ratings/rejting-strahovih-kompanij-urala-i-zapadnoy-sibiri-20.html>- Рейтинг крупнейших страховых компаний Урала и Западной Сибири по итогам I квартала 2017 года

**ПОПРАВКА НА НЕОБХОДИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ.** Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надёжными Управляющими компаниями (по данным Национального рейтингового агентства) по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевые инвестиционные фонды.

Таблица 10.36

№ п/п	Управляющая компания	Рейтинг	Название фонда	Тип.	Вознаграждение УК, %
				Объект инвестир-я Отрасль	
1	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Мономах» Новосибирск, пр-т Ак. Лаврентьева, д. 2/2 Тел., факс: 8 (800) 1008-108	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«Достойная старость»	Закрытый Недвижимость Строительный	2,5
2	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 Тел., факс: +7 (495) 772-97-42	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«ТрансФинГруп-Логистический»	Закрытый Недвижимость Смешанный	3
3	ООО «Управляющая компания «ВИТУС» г.Пермь, ул. Ленина, 50 Тел., факс: +7 (342) 218-40-03, +7 (342) 218-40-61	A (высокая надежность - второй уровень)	«ВИТУС – Фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Смешанный	4
4	ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A (высокая надежность - второй уровень)	«Стратегия»	Закрытый Недвижимость Смешанный	2
5	ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A (высокая надежность - второй уровень)	«Земли Прикамья»	Закрытый Недвижимость Земельный	2,5
6	ООО «УНИВЕР Менеджмент» г. Москва, Б.Саввинский пер, д.10, стр.2А Тел., факс: +7 (495) 792-55-50, +7 (495) 245-34-34, fax +7 (495) 792-55-50, 8-800-700-55-00	A- (высокая надежность - третий уровень)	«Паевой фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Строительный	2
7	ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент». г. Москва, ул. Мясницкая, 26 Тел., факс: +7 (495)-796-93-88	A- (высокая надежность - третий уровень)	«Финам – Капитальные вложения»	Закрытый Недвижимость Земельный	1,5
8	ОАО «НМ - Траст» г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 1/2 стр. 1 Тел., факс: +7 (495) 792-38-23	ВВВ+ (достаточная надежность - первый уровень)	«ЗемСтрой»	Закрытый Недвижимость Смешанный	2
9	ООО «Северо-западная управляющая компания» г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41 (вход с ул. Графова) Тел., факс: +7 (812) 702-67-87	ВВВ (достаточная надежность - второй уровень)	«Северо-западный фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Рентный	1
10	ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	ВВВ- (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости Первый	Закрытый Недвижимость Строительный	2
11	ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	ВВВ- (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости Второй	Закрытый Недвижимость Строительный	1
<b>Вознаграждение управляющей компании (среднее значение), % от СЧА</b>				минимальное значение, %	1,00
				максимальное значение, %	4,00
				<b>среднее значение, %</b>	<b>2,14</b>

\* Источник информации: Информационный ресурс Investfunds - проект Информационного агентства Cbonds.ru <http://www.investfunds.ru/>

Таким образом, ставка дисконтирования складывается из безрисковой ставки 7,2%, поправки на неликвидность 7,2%, поправки на риск вложения в недвижимость 0,294%, поправки на риск необходимости управления – 2,14% и составляет **16,77%**.

Ставка капитализации складывается из ставки дисконтирования и ставки возврата капитала. Результаты расчета ставки капитализации для рассматриваемого объекта приводятся в таблице.

Таблица 10.37

#### Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	16,77%
Ставка возврата капитала, %	0,70%
<b>Ставка капитализации, %</b>	<b>17,47%</b>

#### 10.4. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

На основе произведённых расчетов по приведенной выше схеме оценщик определил стоимость объектов оценки:

- 1) Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля
- 2) Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4.

в рамках доходного подхода, результаты расчётов сведены в таблице:

#### Примечание:

Поскольку все иные объекты из числа оцениваемых, помимо указанных выше помещения, не могут приносить арендный доход, а являются вспомогательными, полученная в рамках настоящей главы стоимость является отражением ценности всего имущественного комплекса.

#### 10.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках доходного подхода

Общая рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составляет:

**1 365 507 000,00**

**Один миллиард триста шестьдесят пять тысяч пятьсот семь рублей 00 копеек**

## Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

<b>Период прогнозирования</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>пп</b>	
Прогнозный год	янв.18	2019	2020	2021	2022	<b>Реверсия</b>
Прогнозный период, лет	<b>0,95</b>	<b>1,95</b>	<b>2,95</b>	<b>3,95</b>	<b>4,95</b>	
Период дисконтирования, лет	<b>0,48</b>	<b>1,45</b>	<b>2,45</b>	<b>3,45</b>	<b>4,45</b>	
Темп роста арендных ставок за год, %	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	
Темп роста арендных ставок фактический, %	1,016	1,050	1,086	1,123	1,161	
Арендопригодная площадь помещений, кв.м	37 139,6	37 139,6	37 139,6	37 139,6	37 139,6	
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД) на середину каждого прогнозного периода, рублей с НДС</b>	<b>408 646 285</b>	<b>442 545 300</b>	<b>457 718 282</b>	<b>473 312 735</b>	<b>489 328 660</b>	
Поправка на недозагрузку, %	62,66%	47,57%	32,49%	17,40%	17,40%	
Поправка на недосбор платежей, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Коэффициент загрузки	37,34%	52,43%	67,51%	82,60%	82,60%	
<b>Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей</b>	<b>152 588 523</b>	<b>232 011 749</b>	<b>309 020 869</b>	<b>390 956 319</b>	<b>404 185 473</b>	
Операционные расходы, %	0,181	0,181	0,181	0,181	0,181	
Операционные расходы, рублей с НДС	73 964 978	80 100 699	82 847 009	85 669 605	88 568 487	
<b>Чистый операционный доход до уплаты налогов, руб. с НДС</b>	<b>78 623 545</b>	<b>151 911 050</b>	<b>226 173 860</b>	<b>305 286 714</b>	<b>315 616 986</b>	
<b>Денежный поток, рублей с НДС</b>	<b>78 623 545</b>	<b>151 911 050</b>	<b>226 173 860</b>	<b>305 286 714</b>	<b>315 616 986</b>	<b>315 616 986</b>
Ставка дисконтирования	16,769%	16,769%	16,769%	16,769%	16,769%	
Коэффициент дисконтирования	0,9287	0,7981	0,6835	0,5854	0,5013	
Чистая текущая стоимость потока доходов от объекта недвижимости, руб. без НДС	73 017 428	121 247 462	154 595 431	178 703 517		
Чистая текущая стоимость потока доходов от объекта недвижимости, руб. с НДС	<b>527 563 838</b>					
Денежный поток первого постпрогнозного периода, рублей с НДС						315 616 986
Ставка капитализации						17,473%

<b>Период прогнозирования</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>пп</b>	
Цена продажи по окончании прогнозного периода, рублей с НДС						1 806 271 166
Ставка реверсии						16,769%
Коэффициент реверсии						0,4639
Текущая стоимость реверсии, рублей с НДС	<b>837 943 181</b>					
<b>Стоимость объекта оценки доходным подходом, рублей<sup>49</sup></b>	<b>1 365 507 000</b>					

Полученная величина отражает стоимость оцениваемого комплекса имущества ТРК «КомсоМОЛЛ» и учитывает стоимость как торговых помещений, земельных участков, паркинга, так и вспомогательных зданий, сооружений (в том числе линейных), а также необходимого для функционирования объекта оборудования, описание которого было приведено в соответствующем разделе.

<sup>49</sup> в соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются

## 11. Согласование результатов оценки

В рамках настоящего Отчета оценщиком были определены следующие показатели:

Таблица 11.1

Результаты определения стоимости объектов в рамках различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Подход	Полученная стоимость, руб.	Источник
1	Объект оценки в полном объеме (комплекс недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений)	Доходный	1 365 507 000	Таблица 10.38 Отчета
2	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок, кадастровый №66:41:0001001:403, общая площадь 41 904,4 кв. м	Сравнительный	244 929 618	Аналитическое приложение 1 к Отчету
3	Земельный участок, кадастровый № 66:41:0001001:604, общая площадь 667 кв. м	Сравнительный	6 149 073	Аналитическое приложение 1 к Отчету
4	Земельный участок, кадастровый № 66:41:0001001:603, общая площадь 821 кв. м	Сравнительный	7 568 799	Аналитическое приложение 1 к Отчету
5	Автостоянка, общей площадью 23 518,7 кв. м, кадастровый № 66:41:0000000:69445	Затратный	246 532 129	Таблица 10.9 Отчета
6	Распределительный пункт, литер В, общая площадь 96,4 кв. м, кадастровый № 66:41:0000000:69446	Затратный	2 107 448	Таблица 10.9 Отчета
7	Нежилое помещение, кадастровый № 66:41:0608010:3263, общая площадь 53 450,7 кв. м	Сравнительный	3 257 785 223	Таблица 10.17 Отчета
8	Нежилые помещения, кадастровый № 66:41:0608010:3279, общая площадь 6 439,6 кв. м,	Сравнительный	330 101 108	Таблица 10.18 Отчета

Поскольку стоимость объекта **в полном объеме** определялась только в рамках доходного подхода, его результаты были приняты за итоговую рыночную стоимость комплекса имущества.

Стоимость нежилых помещений, кадастровый № 66:41:0608010:3263, общей площадью 53 450,7 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, не учитывается при выведении итоговой рыночной стоимости, поскольку на дату оценки на рынке представлено крайне мало сопоставимых объектов (торгово-развлекательных центров и их частей), а продажа встроенных помещений такой площади неизбежно сопряжена с большими скидками, величина которых не может быть достоверно определена. Кроме того, невысокая стоимость **всего комплекса имущества**, полученная в рамках доходного подхода, свидетельствует о низкой доходности объектов, испытывающих логистические проблемы при наличии высокой конкуренции в данном сегменте. Результат применения сравнительного подхода данный фактор не учитывает.

Стоимости отдельных объектов, полученные различными подходами, использовались для пообъектного распределения общей стоимости.

Оценщик указывает, что пообъектное разбиение единой стоимости носит технический характер и произведено исключительно в учетных целях, поскольку реализация оцениваемого комплекса имущества предполагается производить единым лотом

Пообъектное распределение единой стоимости производилось следующим образом:

**Этап 1.** На данном этапе из общей стоимости комплекса, полученной в рамках доходного подхода, выделялась стоимость земельных участков. Оставшаяся часть стоимости была отнесена на улучшения



(здания и сооружения, помещения (с учетом отнесенных к ним линейных сооружений, инженерных объектов и объектов благоустройства));

**Этап 2.** На данном этапе из общей стоимости улучшений была выделена стоимость вспомогательных зданий автостоянки и распределительного пункта, полученные в рамках затратного подхода.

**Этап 3.** На данном этапе оставшаяся после выделения стоимости земельных участков и вспомогательных зданий оставшаяся часть стоимости комплекса имущества подлежала распределению между остальными объектами (помещениями).

Указанное распределение производилось пропорционально доле стоимости того или иного помещения в общей их остаточной стоимости по состоянию на 30.06.2015 г., поскольку Заказчиком был предоставлен бухгалтерский баланс на указанную дату с расшифровками основных средств. Бухгалтерских данных на более свежую дату, а также достаточных данных, позволяющих произвести отдельную оценку каждого объекта, оценщику не предоставлено.

Соответствующая расшифровка основных средств приложена к Отчету.

Итоговое распределение полученной итоговой стоимости приведены в таблице ниже:

Таблица 11.2

Пообъектное распределение итоговой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Остаточная стоимость на 30.06.2015 г.	Доля от общей остаточной стоимости, %	Рыночная стоимость, руб.
	<b>Общая стоимость комплекса</b>	<b>Рассчитан напрямую</b>		<b>1 365 507 000</b>
	<u>1. Земельные участки, в том числе:</u>			
1	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м	Рассчитан напрямую		244 929 618
2	Земельный участок общей площадью 667 кв. м	Рассчитан напрямую		6 149 073
3	Земельный участок общей площадью 821 кв. м	Рассчитан напрямую		7 568 799
	<u>2. Улучшения (здания, сооружения и неотделимые улучшения (в т.ч. Оборудование))</u>			
	<u>в том числе:</u>			
	<u>отдельные здания (сооружения)</u>			
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 квадратных метров, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл.. г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	Рассчитан напрямую		246 532 129
5	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 квадратных метров, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	Рассчитан напрямую		2 107 448
	<u>Помещения</u>			
6	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	1 584 000 650,43	84,01%	720 993 133
7	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	23 539 821,91	1,25%	10 714 674
9	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	277 943 411,57	14,74%	126 512 127

**11.1. Заключение об итоговой величине стоимости**

В соответствии с Договором № 12-т на оказание услуг по оценке от 7 февраля 2018 года ООО "Трансэнергоресурс" приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость комплекса недвижимого имущества в составе земельных участков, зданий, помещений и сооружений, расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д. 2 на дату оценки составляет с учетом округления (НДС не облагается)<sup>50</sup>:

**1 365 507 000**

**Один миллиард триста шестьдесят пять миллионов пятьсот семь тысяч рублей 00 копеек**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый /условный, инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 53 450,7 кв. м, расположенное в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, д.2, Этаж: техническое подполье, 1,2,3,4, кровля	66:41:0608010:3263	720 993 133
2	Нежилые помещения общей площадью 163 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, в здании литера А, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№3-6,108-111	66:41:0608010:3772	10 714 673
3	Нежилые помещения общей площадью 6 439,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, номера на поэтажном плане: Этаж №3, №4	66:41:0608010:3279	126 512 127
4	Автостоянка, назначение: нежилое, общей площадью 23 518,7 кв. м, расположенная по адресу: Россия, Свердловская обл.. г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера Б	66:41:0000000:69445	246 532 129
5	Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:403	244 929 618
6	Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:604	6 149 073
7	Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2	66:41:0001001:603	7 568 799
8	Распределительный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 96,4 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2, литера В	66:41:0000000:69446	2 107 448

Оценщик

Е. С. Панфилова

Директор

ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

<sup>50</sup> в соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются

## 12. Декларация качества оценки

---

Настоящим заверяем, что в соответствии с нашими знаниями и убеждениями:

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и изложены правильно;
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения ограничены включенными в Отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;
3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объекте оценки, у Оценщиков отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете или использования последнего;
5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности, утвержденных Некоммерческим партнерством СРО «Свободный оценочный департамент», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 г.
6. Оценщик лично произвел осмотр объекта оценки 7 февраля 2018 года;
7. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный Отчет.

Оценщик

Е. С. Панфилова

Директор

ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

### 13. Основные понятия и термины

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, абз. 10 ГРК РФ).

В отношении четкого определения понятия ОКС наблюдается юридическая неопределенность:

- в законодательстве об оценочной деятельности дано косвенное определение понятия ОКС – в подпункте «г» пункта 24 ФСО № 7 отмечено, что именно нужно учитывать при оценке подобных объектов;

- определение ОКС дано только в смежном законодательстве (в абзаце 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – это здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Это определение допускает неоднозначное толкование при попытке его прямого учета в оценочной деятельности (например, из него следует, что ОКС = здание, хотя это не так).

- в абсолютном большинстве случаев оценка ОКС нужна для целей налогообложения, при этом в налоговом законодательстве содержание понятия ОКС не раскрывается;

С методической точки зрения ОКС – сумма затрат на создание и прибыли предпринимателя за минусом физического износа и устареваний (подп «г» п. 24 ФСО № 7)<sup>51</sup>.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

<sup>51</sup> Статья Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания, М.О. Ильин, исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», кандидат экономических наук (г. Москва) Журнал "ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ" № 6 (177), 2016, стр. 85-93

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

#### 14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

<u>Данные, предоставленные Заказчиком:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087650</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087902</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087744</li> <li>• Кадастровый паспорт здания от 22 сентября 2010 г.</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087694</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 г. № 99/2017/48087663</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60036911</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2018 г. № 99/2018/60037734</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения. От 22.09.2010 г.</li> <li>• Договор об ипотеке №00SV9ZOO3 от 9 августа 2012 г.</li> <li>• Договор об ипотеке №00SV9ZOO4 от 9 августа 2012 г.</li> <li>• Дополнительное соглашение №6/н к Договору №00SV9К о предоставлении кредита в иностранной валюте от «07» июня 2012 года составленного 09 августа 2012 г.</li> <li>• Дополнительное соглашение №6/н к Договору №00SV9P002 о предоставлении кредита в иностранной валюте от «07» июня 2012 года составленного 09 августа 2012г.</li> <li>• Дополнительное соглашение №6/н к Договору №00SV9P003 о предоставлении кредита в иностранной валюте от «07» июня 2012 года составленного 09 августа 2012г.</li> <li>• Дополнительное соглашение №6/н к Договору №00SV9P004 о предоставлении кредита в иностранной валюте от «07» июня 2012 года составленного 09 августа 2012г.</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения от «13» июля 2013 г. №66/301/13-311582</li> <li>• Кадастровый паспорт помещения от «20» августа 2013 г. №66/301/13-377056</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 208335 от 14.11.2013 г.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 045633 от 09.08.2013 г.</li> <li>• Отчет по основным средствам за период: 3 квартал 2011 г.</li> <li>• ООО «УралИнвест» Арендный фонд помещений по состоянию на 30.11.2015 г.</li> </ul>
<u>Нормативные акты:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;</li> <li>• Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;</li> <li>• Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;</li> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>• Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении Земельного кодекса Российской Федерации».</li> </ul>
<u>Стандарты оценки:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,</li> </ul>

утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года.

Научная литература:

- «Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений»/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО «Сибирский Центр Оценки»;
- «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие/Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- «Управление коммерческой недвижимостью»: учебник/кол. авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
- «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью»:
- С. П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;
- "Справочника оценщика недвижимости" изд. г. Нижний Новгород, 2014 год (Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.)

Нормативные и информационно-аналитические материалы:

- Справочник строителя: строительные работы» с сайта Клуб профессиональных строителей: [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651)
- <http://gammaural.ru/o-predpriyatii/geografiya-provedeniya-rabot/sverdlovskaya-oblast/>
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия, Свободная энциклопедия
- <http://www.kb-yarmarka.ru/?page=cat&id=1314>
- Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.
- МОК-Информ: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>
- <http://www.ekburg.ru> - Официальный портал Екатеринбурга
- Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.;
- [http://upn.ru.;](http://upn.ru;)
- <https://www.avito.ru;>
- <https://www.metrtv.ru>
- <http://amtp.ru/digm/ned2.asp> - Рекомендации к отчету об оценке
- Аналитический отчет Уральской Палаты недвижимости " Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург", от апреля 2017 г.
- Аналитический отчет Уральской Палаты недвижимости "Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга. II квартала 2017 г", от июня 2017 г.
- Аналитическая справка о средних сроках экспозиции коммерческой недвижимости и земельных участков, расположенных в черте города Екатеринбурга и его окрестностях (по данным за 3 квартал 2017 г.) БН «Ярмарка» [www.kb-yarmarka.r](http://www.kb-yarmarka.ru)
- [http://www.mira39.ru/Parking\\_v\\_Ekaterinburge](http://www.mira39.ru/Parking_v_Ekaterinburge)
- <http://ekbrealty.ru/news/company-news/6137/>
- <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-noyabre>



## **15. Приложения**

---

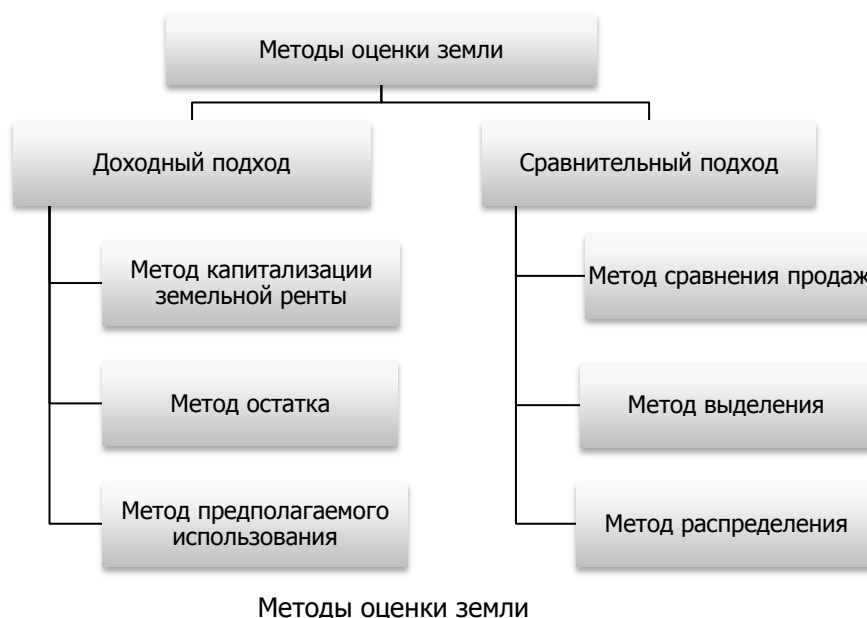


## Аналитическое приложение № 1. Определение стоимости прав на земельные участки

### Характеристика подходов и методов к оценке прав на земельные участки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Рыночная стоимость земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.). В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.



**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (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 (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.

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.).

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.

Метод выделения применяется для оценки только застроенных земельных участков. Условия применения этого метода следующие:

Наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

Метод распределения 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.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)

Метод капитализации земельной ренты 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 проведения 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.

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

Метод предполагает следующую основную 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 предполагаемого использования 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.

### Выбор уместных подходов и методов оценки

Согласно п. 24 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Таблица.1

#### Выбор уместных методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

Наименование метода	Условия применения	Применимость
<b>Затратный подход</b>		
Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости		
<b>Сравнительный подход</b>		
Метод сравнения продаж	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Оцениваемые земельные участки рассматриваются как незастроенные. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых незастроенных земельных участков, в связи с чем Оценщик считает возможным применение в рамках данного отчета метод сравнения продаж
Метод выделения	Применяется для оценки застроенных земельных участков Условия применения метода: • Наличие информации о ценах сделок с единичными 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	Учитывая то, что методы выделения и распределения являются косвенными, а также то, что по результатам анализа рынка, выявлено достаточное количество объектов из сегментов рынка, которым относятся оцениваемые земельные участки, применение методов выделения и распределения не целесообразно, поскольку способно привести к искажению результатов, полученных при применении метода сравнения продаж и снижению достоверности результата в целом
Метод распределения	Применяется для оценки застроенных земельных участков Условия применения метода: • Наличие информации о ценах сделок с единичными 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.	
<b>Доходный подход</b>		
Метод капитализации земельной ренты	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от	Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка.

Наименование метода	Условия применения	Применимость
	оцениваемого земельного участка	<p>Спецификой рынка земельных участков является нерыночный характер начисления арендной платы за землю (в процентах от кадастровой стоимости), что не позволяет использовать метода капитализации дохода в доходном подходе. Оценщик считает нецелесообразным, так как нарушается условие применения метода – отсутствует возможность рассчитать рыночную величину дохода, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании его арендатором (по причине отсутствия рыночной информации о сделках аренды для земельных участков, аналогичных оцениваемому).</p>
Метод остатка	<p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков Условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход</p>	<p>Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Использование метода остатка связано с применением целого ряда вероятностных и субъективных параметров на всех этапах определения стоимости, как при определении затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (физический износ, функциональное и внешнее устаревания), так и при определении стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом (% недозагрузки, % операционных расходов). Далее производится разделение потока доходов от использования единого объекта недвижимости с использованием опять же субъективно определяемых ставок капитализации. Все перечисленное вносит значительную долю неопределенности в результат, получаемый в рамках доходного подхода, а при согласовании результатов оценки приводит к искажению итоговой стоимости.</p>
Метод предполагаемого использования	<p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход</p>	<p>Расчетная величина рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования в существенной степени зависит от успешности и эффективности конкретного варианта освоения земельного участка, т.е. от субъективных факторов, не имеющих прямого отношения к ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость земельного участка. Применение метода не целесообразно.</p>

**Вывод:** Таким образом, в рамках настоящего отчета, рыночная стоимость прав на земельные участки будет определена оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

### **Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:**

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

#### **1. Выбор объектов-аналогов**

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должен опираться в своей работе оценщик, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.;
- <http://urp.ru> [Электронный ресурс];
- Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата

Недвижимости;

- <https://www.avito.ru/ekaterinburg/>;

Правила отбора аналогов:

- Категория земель - земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование – под общественно-деловую застройку.

В результате проведенного анализа и правил отбора аналогов были выявлены следующие сопоставимые земельные участки, информация о продаже которых находится в открытом доступе:

Выборка сопоставимых земельных участков уместных методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

№ п/п	Местоположение	Ценовой пояс	Вид права	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость участка, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Широкая речка, Феофанова, 4	II	Собственность	66:41:0306100:1	под административное здание	1274	12 000 000	9 419	Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.
2	Уралмаш, Лукиных	II	Собственность	66:41:0110019:1306	место размещения административного здания с парковкой для индивидуальных машин	3 526	1 900 000	539	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm</a> , Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2017 г.
3	Заречный, Халтурина	I	Аренда	66:41:0302023:35	место размещения административно - производственного здания с подземной стоянкой	4054	30 000 000	8633	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446</a>
4	Центр, Народной воли 52	Центр	Аренда	66:41:0601032:13	место размещения здания офисного центра	1195	62 000 000	51883	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm</a> , Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.
5	Юго-Западный, Волгоградская 195	I	Аренда	66:41:0304032:25	место размещения автосалона с административным зданием	10531	64 000 000	6077	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm</a>
6	Совхоз, Предельная-Мостовая	III	Нет данных	Нет данных	Под торгово-развлекательный центр	9000	30 000 000	3333	Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.
7	Завокзальный, Космонавтов 1	II	Собственность	66:41:020501:1:20	под существующие нежилые здания и сооружения и строительство торгового центра с объектами инженерного обеспечения	23489	180 000 000	7660	Аналитика «Рынок земельных участков I квартал 2017 г. Екатеринбург», Уральская Палата Недвижимости.



Предложения №№1 – 5 выбраны в качестве аналогов из всех, выявленных на рынке, так как о них предоставлена наиболее раскрытая информация, по которой их, возможно, идентифицировать и по которой оценщику удалось собрать и проверить необходимую для оценки информацию доступными оценщику способами и методами.

Оценщик отказался:

От объекта № 6, поскольку он не может быть принят в качестве объекта-аналога, так как не представляется возможным проверить вид разрешенного использования объекта, объект не выявлен на Публичной кадастровой карте;

От объекта № 7, поскольку у Оценщика имеется информация о том, что земельный участок с кад. номером: 66:41:0205011:20, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт Космонавтов, дом 1 на дату оценки имел капитальное строение, о чем свидетельствует снимок с электронной карты Google Earth. Фрагмент карты представлен на рисунке ниже.



Рисунок 1 Фрагмент карты с местонахождением земельного участка. Дата съемки – 10.05.2017 г.  
Источник [Google Earth]

Более подробная информация об объектах-аналогах в разрезе элементов сравнения приведена ниже:

## Информация об используемых для расчета стоимости земельных участках-аналогах

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Местоположение	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Район	Широкая речка	Уралмаш	Заречный	Центр	Юго-Западный
Ценовой пояс	II ценовой	II ценовой	I ценовой	Центральный	I ценовой
Адрес	ул. Феофанова, дом 4	по улице Лукиных	Ул. Халтурина (район автосалона Хонда)	ул. Народной воли, дом 52	ул. Волгоградская
Кадастровый номер	66:41:0306100:1	66:41:0110019:1306	66:41:0302023:35	66:41:0601032:13	66:41:0304032:25
Источник информации	Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2018 г.	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/30149009-183.htm</a> , Газета "Есть вариант" № 2 от 08.01.2018 г.	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_989611446</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000061-1935.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000060-1935.htm</a>
Агентство недвижимости/ частное лицо	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	БИЗНЕСКВАРТБЮРО	RealCapital	Екатеринбургское квартирное бюро	Екатеринбургское квартирное бюро
Телефон	т. 278-60-50	т. 247-84-72	т. 201-26-22	286-38-79	286-38-79
Состав передаваемых прав на объект	право собственности	право собственности	право аренды	право аренды	право аренды
Наличие обременений	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	Начало февраля 2018 года	январь 2018 года	январь 2018 года	январь 2018 года	январь 2018 года
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид использования	под административное здание	место размещения административного здания с парковкой для индивидуальных машин	место размещения административно - производственного здания с подземной стоянкой	место размещения здания офисного центра	место размещения автосалона с административным зданием
Развитость коммерческой инфраструктуры	Хорошая	Средняя	Отличная	Отличная	Хорошая
Проходимость	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие парковки	организован подъездной путь, неохраняемая парковка с достаточным количеством мест	организован подъездной путь, парковка затруднена	организован подъездной путь, неохраняемая парковка с достаточным количеством мест	организован подъездной путь, неохраняемая парковка с достаточным количеством мест	организован подъездной путь, неохраняемая парковка с достаточным количеством мест
Общая площадь, кв.м	1274,00	3526,00	4054,00	1195,00	10531,00
Наличие коммуникаций	Рядом с участком	Рядом с участком	Рядом с участком	Рядом с участком	Рядом с участком
Цена предложения по продаже участка, руб.	12 000 000,00	1 900 000,00	30 000 000,00	62 000 000,00	64 000 000,00

**2. Выбор единиц сравнения.** За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади земельных участков.

**3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта.
- Наличие коммуникаций.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Таблица 4

Сравнительный анализ оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:403 и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1	Учет снижения цены во время торгов	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
2	Учет интереса риэлтора (комиссионных агентству)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
3	Состав передаваемых прав на объект	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
4	Наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
5	Условия финансирования сделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
6	Особые условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
7	Рыночные условия (дата продажи)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
8	Местоположение и окружение	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
9	Поправка на масштаб	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
10	Вид использования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
11	Наличие коммуникаций	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Таблица 5

Сравнительный анализ оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:604 и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1	Учет снижения цены во время торгов	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
2	Учет интереса риэлтора (комиссионных агентству)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
3	Состав передаваемых прав на объект	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
4	Наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
5	Условия финансирования сделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
6	Особые условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
7	Рыночные условия (дата продажи)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
8	Местоположение и окружение	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
9	Поправка на масштаб	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
10	Вид использования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
11	Наличие коммуникаций	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Таблица 6

Сравнительный анализ оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:603 и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1	Учет снижения цены во время торгов	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
2	Учет интереса риэлтора (комиссионных агентству)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
3	Состав передаваемых прав на объект	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
4	Наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
5	Условия финансирования сделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
6	Особые условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
7	Рыночные условия (дата продажи)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
8	Местоположение и окружение	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка

№ п/п	Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
9	Поправка на масштаб	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
10	Вид использования	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
11	Наличие коммуникаций	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

#### **4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок**

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** В объявлениях о продаже объектов-аналогов № 3-5 содержится указание на передаваемые имущественные права – право аренды. Преимущественное право возобновления договора аренды более 10 лет, отсутствуют. Преимущественное право возобновления договора аренды на тех же условиях согласно ст. 621 ГК РФ<sup>52</sup> касается застроенных земельных участков. На свободные земельные участки аренда оформляется на период строительства (3-5 лет), т.е. краткосрочная.

Корректировка  $1,32 (= 1/0,77)$  принята согласно Справочнику Оценщика "Земельные участки", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. Размеры корректировок в соответствии со справочником представлены в Отчете (Раздел анализа рынка).

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1 и 2, не применяется, так как они передаются на праве собственности, как и объект оценки.

**Поправка на условия финансирования.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Влияние данного фактора на величину рыночной стоимости оцениваемых участков исключено. Величина корректирующего коэффициента для каждого объекта-аналога, подобранного для определения стоимости каждого оцениваемого участка составит – 1,00.

**Поправка на условия продажи.** Корректировка на условия продажи выражает нетипичные для рынка условия (сделка между аффилированными лицами, вынужденность продажи, иные условия). В данном случае, условия продажи оцениваемых участков и объектов-аналогов – рыночные. Все объекты-аналоги подобраны оценщиком в открытых источниках информации. Факторов, указывающих на вынужденность предложения к продаже объектов-аналогов не выявлено. Влияние данного фактора на величину рыночной стоимости оцениваемых участков исключено и принимается в размере 0%, а величина корректирующего коэффициента в цену каждого объекта-аналога, соответственно – 1,00.

**Поправка на условия рынка (изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты оценки).** Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Учет данного фактора производится только в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки. Объекты-аналоги выставлялись на продажу в январе 2018 года. Корректировка не требуется.

**Корректировка на условия рынка (скидки к ценам и предложениям).** Реальные цены сделок по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, По данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал скидки на торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 9,6 - 11,0%. При этом среднее значение величины скидки на уторговывание составляет 10,3%. Диапазоны корректирующих коэффициентов представлены на скриншоте ниже:

<sup>52</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)



Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Скриншот издания «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., стр. 298

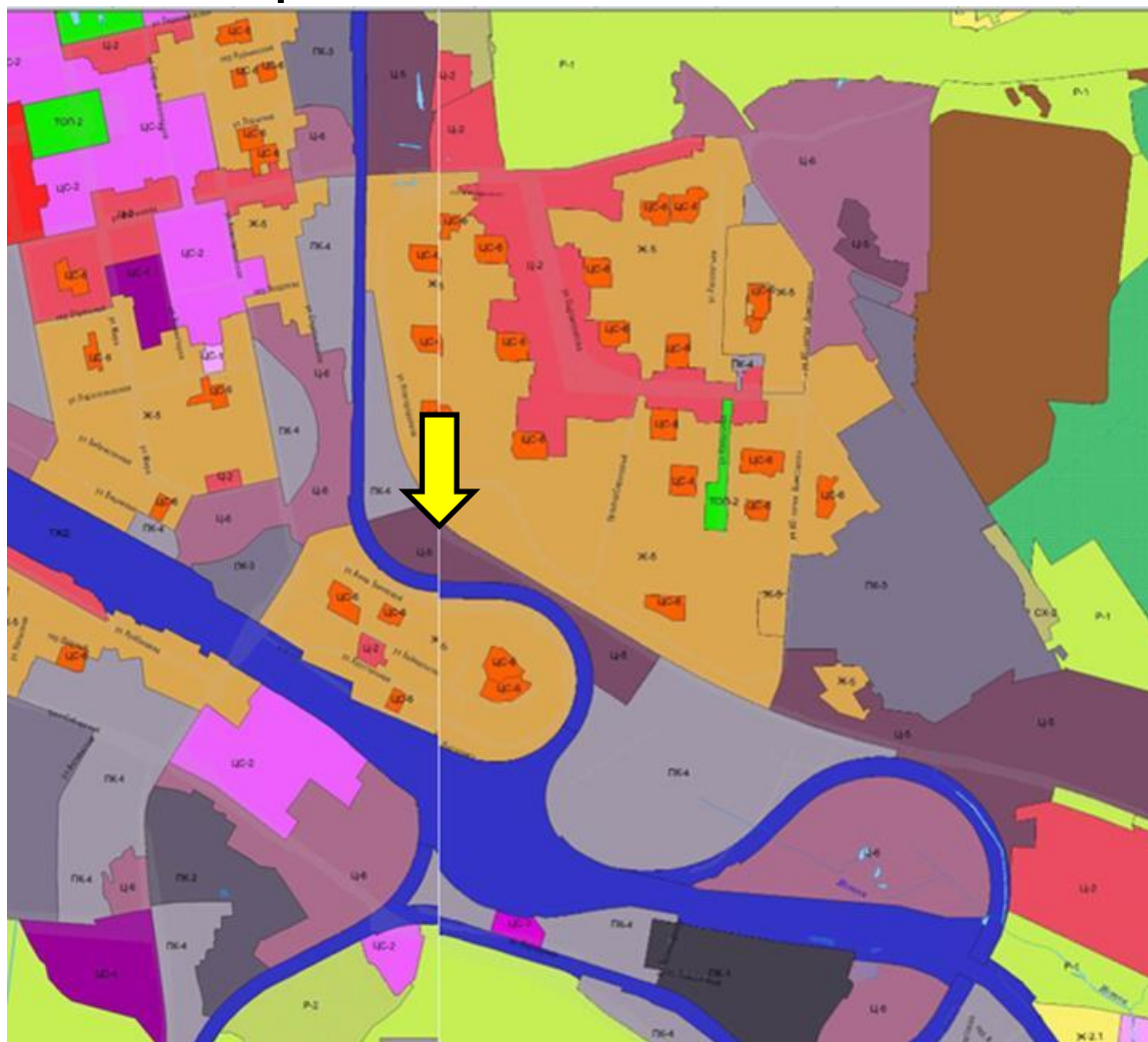
Поскольку цены всех подобранных оценщиком для целей настоящей оценки объектов-аналогов являются ценами предложения, корректировка применяется ко всем объектам-аналогам в размере среднего значения соответствующего сегмента рынка.

**Условия рынка (интерес риелтора).** Корректировка на комиссионные агентству учитывает тот факт, что в цену объекта недвижимости агентство-посредник при продаже закладывает свое вознаграждение. Для определения среднего размера комиссионных вознаграждений за продажу среднестатистического объекта коммерческой недвижимости, Оценщиком был проведен мониторинг предложений ведущих агентств недвижимости г. Екатеринбурга. В результате анализа получена среднерыночная величина комиссионных вознаграждений - 3 % от цены сделки. Данная корректировка применяется ко всем объектам-аналогам.

**Поправка на вид использования (функциональное назначение/разрешенное использование).**

Согласно требованиям федеральных стандартов, оценщик должен проверить достоверность информации всеми доступными для него методами, в связи, с чем оценщик считает возможным проверить информацию о виде разрешенного использования двумя источниками: 1. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), 2. Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург". При этом считает, что оба эти источники в равной мере являются достоверными.

Оцениваемый земельный участок относится к зоне Ц-6 (Зона складских объектов и оптовой торговли).



Фрагмент карты № 51-52 градостроительного зонирования г. Екатеринбурга (Источник: [http://www.egd.ru/docs/acts/\\_aview\\_b6380](http://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b6380))

#### **Ц-6. Зона складских объектов и оптовой торговли**

Основные виды разрешенного использования:

- склады;
- **выставочно-ярмарочная деятельность;**
- земельные участки (территории) общего пользования;
- обслуживание автотранспорта;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание;

обеспечение обороны и безопасности (размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности).

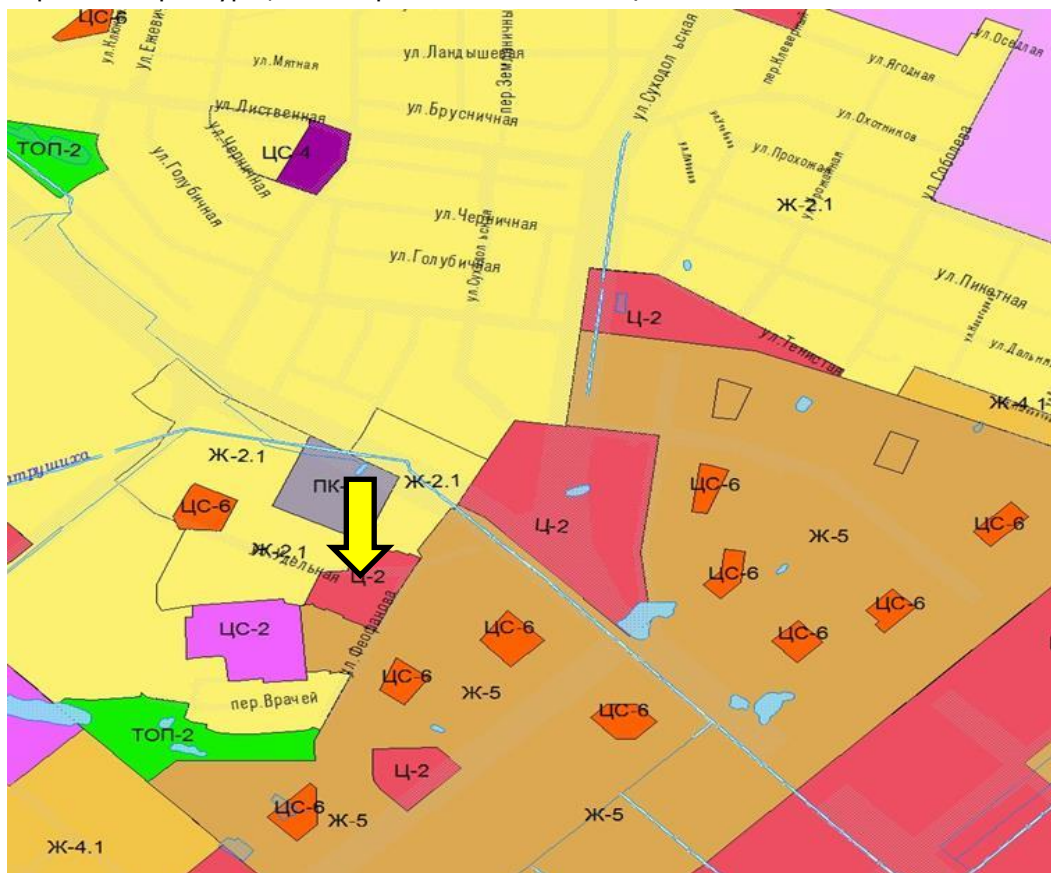
Вспомогательные виды разрешенного использования:

- **общественное питание;**
- **банковская и страховая деятельность;**
- среднее профессиональное образование (профессиональные технические училища, колледжи, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению);
- здравоохранение;
- обслуживание автотранспорта (парковки).

#### **Аналог №1.**

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок (66:41:0306100:1) расположен обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Феофанова, дом 4, имеет вид разрешенного использования: под административное здание. Площадь земельного участка составляет 1 274 кв. м.

Согласно Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", аналог расположен в зоне Ц-2.



Фрагмент карты градостроительного зонирования № 67 г. Екатеринбурга

### **Ц-2. Общественно-деловая зона местного значения**

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление;
- деловое управление;
- **банковская и страховая деятельность;**
- культурное развитие;
- историко-культурная деятельность;
- спорт;
- бытовое обслуживание;
- социальное обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- образование и просвещение;
- здравоохранение;
- **общественное питание;**
- обслуживание автотранспорта;
- коммунальное обслуживание;
- обеспечение научной деятельности;
- **магазины (общей площадью до 5000 кв. м);**
- **выставочно-ярмарочная деятельность;**
- развлечения;
- гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);
- многоэтажная жилая застройка (этажность до 16 этажей включительно);
- среднеэтажная жилая застройка;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:



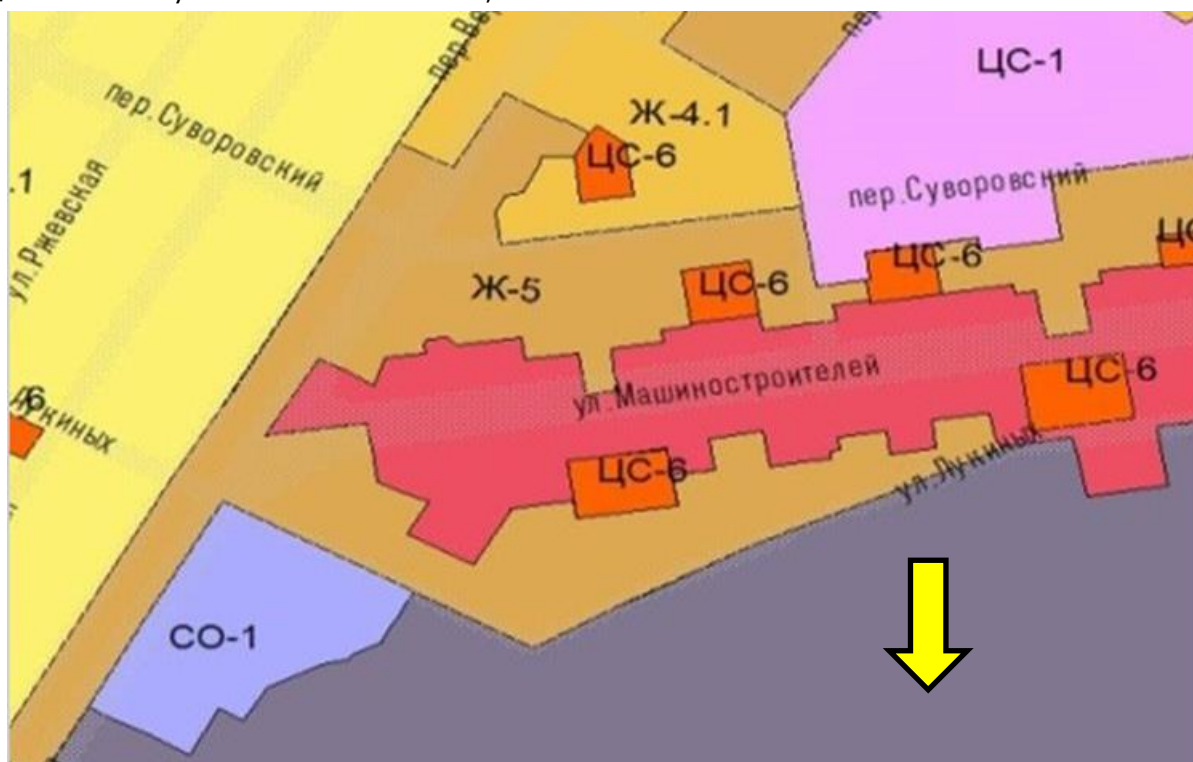


- благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы;
- обслуживание автотранспорта (парковки).

Таким образом, вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.

#### **Аналог №2.**

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок (66:41:0110019:1306) расположен: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улице Лукиных, имеет вид разрешенного использования: место размещения административного здания с парковкой для индивидуальных машин. Площадь земельного участка составляет 3 526, кв. м.



Фрагмент карты № 22 Градостроительного зонирования г. Екатеринбурга

Согласно Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", аналог расположен в зоне ПК-4.

#### **Зона производственно-коммунальных объектов V класса**

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м и менее, с низкими уровнями шума и загрязнения и широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные разрешенные виды использования:

- производственная деятельность (объекты V класса и ниже);
- склады;
- коммунальное обслуживание;
- обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);
- среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия, автодромы для обучения вождению);
- обслуживание автотранспорта;
- объекты гаражного назначения;
- объекты придорожного сервиса;
- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;



- земельные участки (территории) общего пользования;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

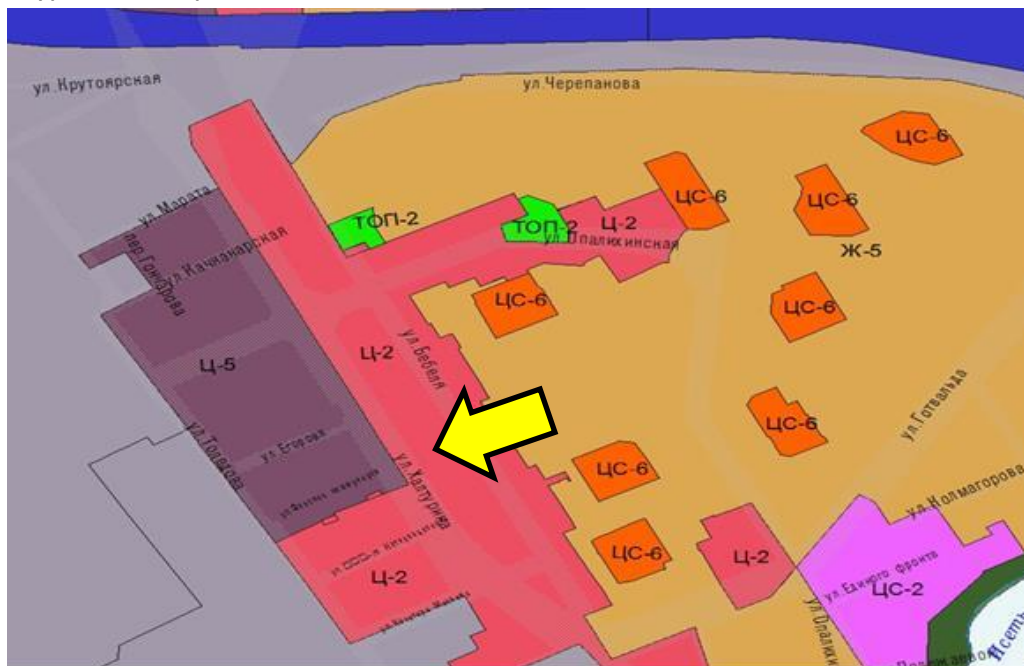
- обслуживание автотранспорта (парковки);
- деловое управление (административно-бытовые здания);
- благоустройство, озеленение;
- **выставочно-ярмарочная деятельность;**
- питомники (растения для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);
- **общественное питание (объекты, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия);**
- **магазины (по продаже товаров собственного производства предприятия);**
- спорт.

Таким образом, вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.

### Аналог №3.

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок (66:41:0302023:35) расположен: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, имеет вид разрешенного использования: место размещения административно - производственного здания с подземной стоянкой. Площадь земельного участка составляет 4 054 кв. м.

Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", аналог расположен в зоне Ц-2.



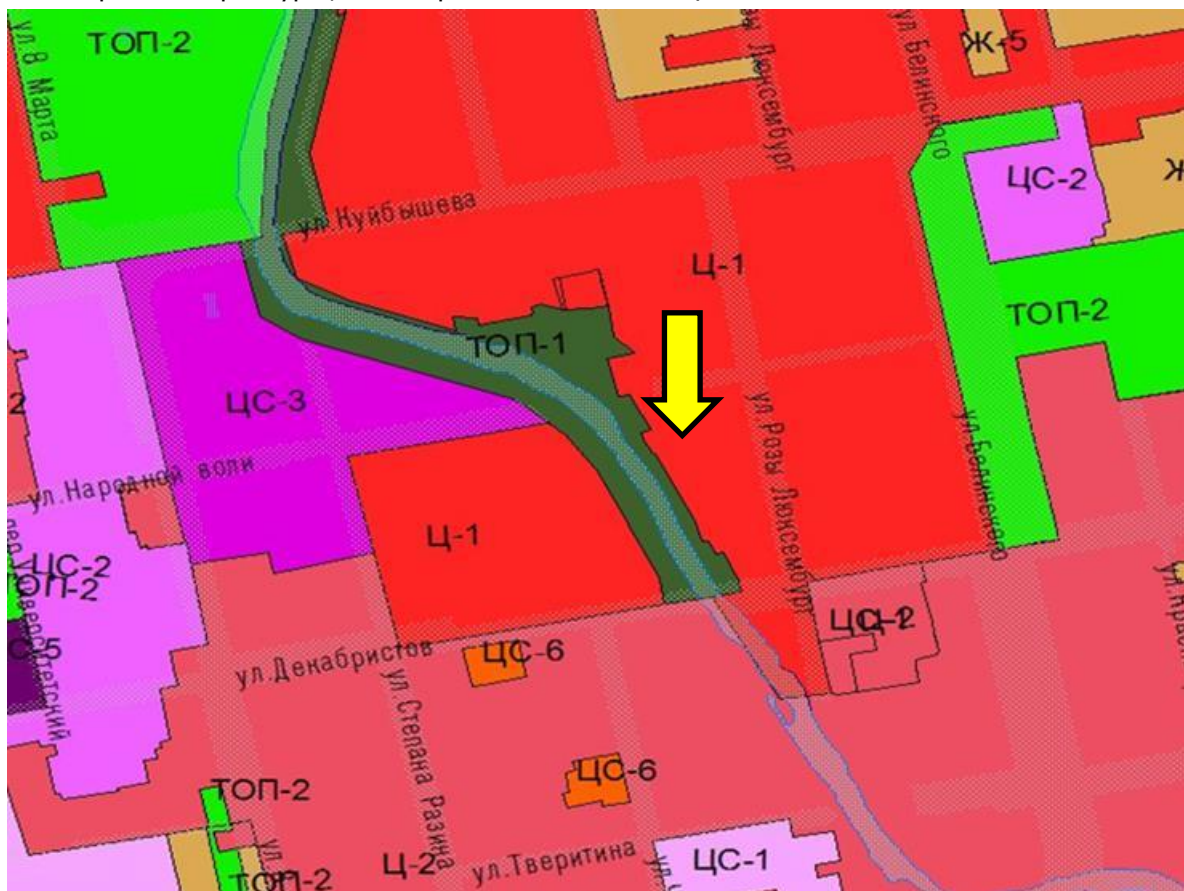
Фрагмент карты градостроительного зонирования № 33 г. Екатеринбурга

Как и в случае с аналогом №1, вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.

### Аналог №4.

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок (66:41:0601032:13) расположен: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Народной воли, дом 52, имеет вид разрешенного использования: место размещения здания офисного центра. Площадь земельного участка составляет 1 195 кв. м.

Согласно Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", аналог расположен в зоне Ц-1.



Фрагмент карты градостроительного зонирования № 50 г. Екатеринбург

#### **Ц-1. Общественно-деловая зона городского центра**

Основные виды разрешенного использования:

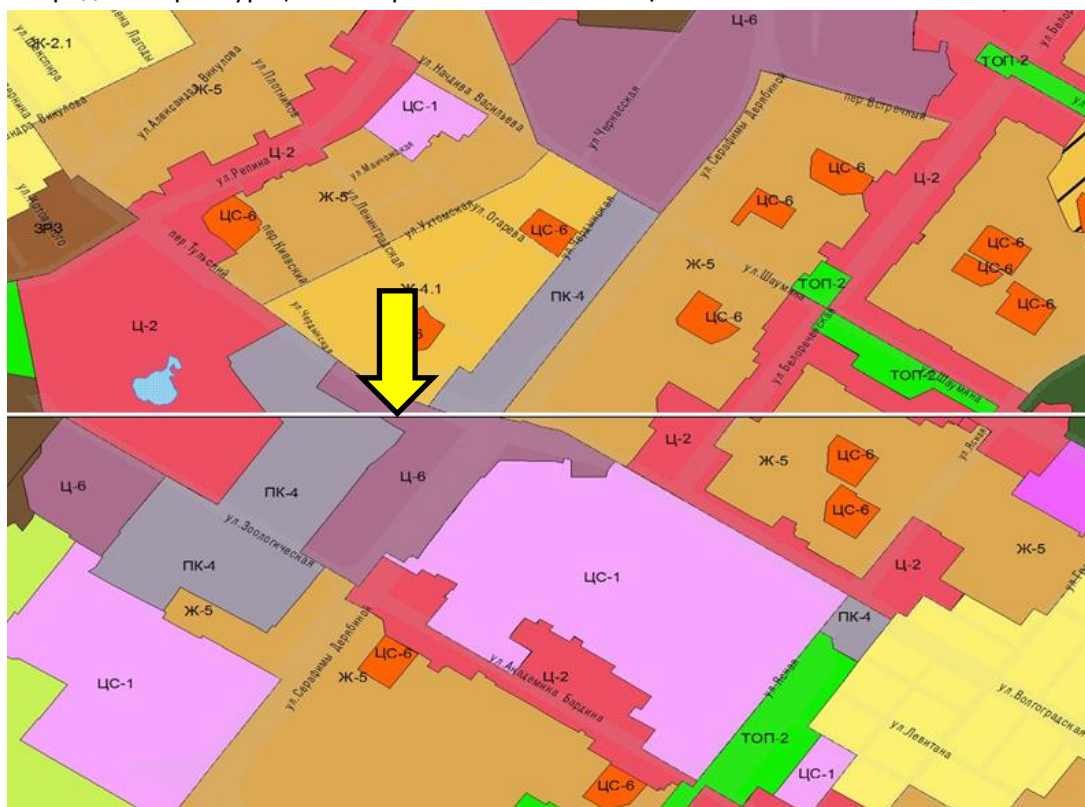
- общественное управление;
  - деловое управление;
  - **банковская и страховая деятельность;**
  - культурное развитие;
  - историко-культурная деятельность;
  - спорт;
  - бытовое обслуживание;
  - социальное обслуживание;
  - обеспечение внутреннего правопорядка;
  - образование и просвещение;
  - здравоохранение;
  - **общественное питание;**
  - обслуживание автотранспорта;
  - коммунальное обслуживание;
  - обеспечение научной деятельности;
  - **магазины (общей площадью до 5000 кв. м);**
  - **развлечения;**
  - **выставочно-ярмарочная деятельность;**
  - гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);
  - земельные участки (территории) общего пользования.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы.

Таким образом, вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.

#### Аналог № 5

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок (66:41:0304032:25) расположен: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Волгоградская, имеет вид разрешенного использования: место размещения автосалона с административным зданием. Площадь земельного участка составляет 10 531 кв. м.

Согласно Решение Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48 (ред. от 08.12.2015) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", аналог расположен в зоне Ц-6.



Фрагмент карты градостроительного зонирования № 49, 68 г. Екатеринбурга

#### Ц-6. Зона складских объектов и оптовой торговли

Основные виды разрешенного использования:

- склады;
- **выставочно-ярмарочная деятельность;**
- земельные участки (территории) общего пользования;
- обслуживание автотранспорта;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание;

обеспечение обороны и безопасности (размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- **общественное питание;**
- **банковская и страховая деятельность;**
- среднее профессиональное образование (профессиональные технические училища, колледжи, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению);
- здравоохранение;
- обслуживание автотранспорта (парковки).

Таким образом, вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки, корректировка не требуется.

**Корректировка на месторасположение<sup>53</sup>.** Поправка применяется к аналогам, не сопоставимым по местоположению с объектом оценки. Статистические данные изменения стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от расположения в различных ценовых поясах, приведенные в обзоре рынка, по мнению Оценщика в неполной мере могут учесть привлекательность местоположения того или иного объекта. Это связано с тем, что помимо удаленности от Центра города, на стоимость коммерческой недвижимости оказывают влияние локальные факторы местоположения. Таким образом, Оценщиком было принято решение ввести поправку на местоположение, определенную методом экспертных оценок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Оценщиком в результате проведенного обзора рынка было выбрано 5 основных факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости, расположенных в рамках одного населенного пункта, в зависимости от их местоположения:

1) Престижность района (удаленность от центра города, социально-экономическая развитость). Данное разделение произведено в соответствии с ценовыми поясами города (таблица 3.2.2.). Как было указано в Разделе 8.5. Отчета, разделение по ценовым поясам производится по стоимости жилой недвижимости, а стоимость жилой недвижимости, в свою очередь, является индикатором престижности района и учитывает и удаленность от Центра города, и социально-экономическую развитость (степень застройки, качество жилья, экологичность, количество предприятий и социальных объектов и т.д.).

2) Развитость коммерческой инфраструктуры - наличие в зоне пешеходной доступности торговых, развлекательных центров, прочих предприятий торговли и сферы услуг, административных зданий.

Развитая коммерческая инфраструктура предполагает, что посещение объектов окружения соотносится с посещением предприятия, расположенного в объекте оценки, и существует возможность привлечь за счет окружения потоки посетителей;

3) Проходимость (близость пешеходных и транспортных потоков). Первая линия домов обуславливает лучшую видимость объекта и, как правило, больший трафик как автомобильный, так и пешеходный. Если помещение будет находиться во дворе, возникнет проблема оповещения окружающих об открытии офиса, магазин и т.д. Гораздо удобней, если помещение будет находиться в первой линии домов.

4) Транспортная доступность объекта (близость остановки общественного транспорта, количество маршрутов общественного транспорта);

5) Наличие и характер подъездного пути, наличие парковки.

Каждый из рассматриваемых факторов местоположения был оценен по пятибалльной шкале (5 баллов соответствует наилучшей оценке объекта по тому или иному признаку). Итоговая поправка на местоположение методом экспертных оценок определяется как соотношение средневзвешенной бальной оценки местоположения объекта оценки к тому же показателю объекта-аналога.

Таблица 7

Расчет корректировки на местоположение методом экспертных оценок

Фактор местоположения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Престижность района	3	3	3	4	5	4
Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности	4	4	3	5	5	4
Проходимость	4	4	4	4	4	4
Наличие и характер подъездного пути, наличие парковки	4	4	3	4	4	4
Средневзвешенное значение	3,750	3,750	3,250	4,250	4,500	4,000
<b>Величина корректировки на местоположение</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>0,88</b>	<b>0,83</b>	<b>0,94</b>

<sup>53</sup> Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие /Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова - ООО "Издательство КноРус", 2010 г.- стр.481, <http://www.top-ocenka.com/ocenka-an26.html>

\*Примечание: Классификация торговых центров Екатеринбурга приведена в исследовании АНО "Риэлтерский информационный центр", 2012 год ([www.urp.ru](http://www.urp.ru). Тел.(343) 367-67-60 (61-66), вн.604.

\*\*Примечание: согласно Нормативам градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденных постановлением Правительства Свердловской области №380-ПП от 15.03.2010 г. ([http://www.expert-ural.com/content/files2/Normi\\_gradostroitel'nogo\\_proektirovaniya.doc](http://www.expert-ural.com/content/files2/Normi_gradostroitel'nogo_proektirovaniya.doc)), расстояние между остановочными пунктами (автобусы, троллейбусы, трамваи) должно находиться в пределах 300-400 м. в Центре города и 400-600 м. в других районах. Для создания единой системы оценки, данные были усреднены Оценщиком, и максимальный диапазон принят в пределах 350 - 500 м. Так как в реальности, остановки общественного транспорта от объектов недвижимости находятся и далее 500 м., то транспортная доступность в данном случае также анализируется, однако, балльная оценка объекта недвижимости по данному фактору не может превышать 2 баллов.

\*\*\*Примечание: при наличии на расстоянии до 600 м. нескольких остановок общественного транспорта, которые по удаленности и количеству маршрутов общественного транспорта характеризуются по разным балльным оценкам, Оценщиком присваивался наивысший балл (например, на расстоянии 200 м. находится остановка, через которую проходит 3 маршрута - балл 2 и на расстоянии 400 м. находится остановка, через которую проходит 15 маршрутов - балл 3, то в итоге по критерию транспортной доступности объекту присваивается 3 балла), так как зона в 600 м. является зоной пешеходной доступности, о чем было указано ранее, и логично считать, что у собственника и посетителей недвижимости есть возможность выбора остановочного пункта, который им наиболее удобен, что является положительным фактором. Кроме того, Оценщик считает, что наличие метро на расстоянии до 350 м от объекта недвижимости повышает фактор местоположения на 1 балл<sup>54</sup>.

Также необходимо учитывать степень влияния каждого из перечисленных факторов. С этой целью Оценщик считает целесообразным присвоить каждому фактору удельный вес в зависимости от функционального назначения коммерческой недвижимости. Учитывая вышеизложенное, факторам присвоены одинаковые веса - по 25%.

**Корректировка на масштаб (площадь).** Цена 1м<sup>2</sup> земельных участков находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м<sup>2</sup> снижается.

В издании «Справочник Оценщика недвижимости «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. приведена зависимость удельной цены земельного участка от его площади.

Размеры корректировок в соответствии со справочником представлены ниже:

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

**Корректировка для оцениваемого участка площадью 41904,00 кв.м.**

Объект оценки расположен в диапазоне ≥3 га. Объекты-аналоги №№ 1- 4 расположены в диапазоне 0,1-0,5 га. Для данных аналогов требуется корректировка в размере 0,80.

Для аналога № 5 корректировка вносится в размере 0,96, поскольку его площадь не сопоставима с объектом оценки и находится в диапазоне 1,0-3,0 га.

**Корректировка для оцениваемых участков площадью 667,00 кв. м и 821 кв. м.**

Площадь объектов оценки расположена в диапазоне <0,1га. Объекты-аналоги №№ 1- 4 имеют площадь в диапазоне 0,1-0,5 га. Для данных аналогов требуется корректировка в размере 1,11.

Для аналога № 5 корректировка вносится в размере 1,33, поскольку его площадь не сопоставима с объектом оценки и находится в диапазоне 1,0-3,0 га.

<sup>54</sup> Источники: <http://kn.infomakler.ru/content/view/98/125/> - статья "Факторы при выборе помещения под офис."; <http://bport.info/library/articles/> - статья "Поиск и выбор офиса"; <http://olmax-realty.ru/prodazha-kommercheskih-pomeshenij> - Продажа коммерческих помещений

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Поскольку земельные участки оцениваются как условно свободные, а на территории земельных участков-аналогов коммуникации не проложены, корректировка не вводится.

#### **Внесение прочих корректировок не требуется.**

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S<sub>A</sub> - сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1..n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S<sub>A</sub>| + 1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

#### **5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки**

Таблица 8

## Определение стоимости доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0001001:403

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>
Общая площадь объекта, кв.м	41904,00	1274,00	3526,00	4054,00	1195,00	10531,00
Цена предложения объекта, руб.		12 000 000,00	1 900 000,00	30 000 000,00	62 000 000,00	64 000 000,00
Цена предложения по продаже, руб./кв. м		9 419,15	538,85	7 400,10	51 882,85	6 077,30
Поправка на уторговывание, коэфф.		0,897	0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб.		8 449,00	483,00	6 638,00	46 539,00	5 451,00
Поправка на вознаграждение риэлтору, коэфф.		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Стоимость после корректировки, руб.		8 530,96	487,69	6 702,39	46 990,43	5 503,87
Поправка на состав передаваемых прав на объект, коэфф.		1,00	1,00	1,32	1,32	1,32
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия финансирования сделки, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия продажи, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на местоположение и окружение, коэфф.		1,00	1,15	0,88	0,83	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	561,00	7 785,00	51 482,00	6 829,00



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка на площадь объекта, коэфф.		0,80	0,80	0,80	0,80	0,96
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		6 825,00	449,00	6 228,00	41 186,00	6 556,00
Поправка на вид использования, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		6 825,00	449,00	6 228,00	41 186,00	6 556,00
Наличие коммуникаций, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		6 825,00	449,00	6 228,00	41 186,00	6 556,00
Медиана, руб.		6 556,00				
Отклонение от медианы, %		4,10	-93,15	-5,00	528,22	0,00
<b>Коэффициент вариации* аналогов 1-5, %</b>		<b>133,82%</b>			<b>Величина коэффициента вариации выше требуемого значения - до 20%</b>	
<b>Коэффициент вариации аналогов 1,3,5, %</b>		<b>4,57%</b>			<b>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %</b>	
<b>Сумма корректировок по аналогам, %</b>		33,00	-	77,00	-	55,00
Нормированный удельный вес аналога		0,0294		0,0128		0,0179
Сумма нормированных удельных весов		0,0601				
Вес аналога:		0,4892	-	0,2130	-	0,2978
Взвешенная стоимость		3338,79	-	1326,56	-	1952,38
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м		6 618,00				
Рыночная стоимость объекта, руб.		277 320 672,00				
<b>Рыночная стоимость доли 8832/10000 в праве общей долевой собственности, руб.</b>		<b>244 929 618</b>				

\*Коэффициент вариации используется для сравнения рассеивания случайных величин, относительно ожидаемого значения, что позволяет получить сопоставимые результаты. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

где,  $\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Значение коэффициента вариации ниже 33,33% говорит об однородности выборки

## Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:604

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>
Общая площадь объекта, кв.м	667,00	1274,00	3526,00	4054,00	1195,00	10531,00
Цена предложения объекта, руб.		12 000 000,00	1 900 000,00	30 000 000,00	62 000 000,00	64 000 000,00
Цена предложения по продаже, руб./кв. м		9 419,15	538,85	7 400,10	51 882,85	6 077,30
Поправка на уторговывание, коэфф.		0,897	0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб.		8 449,00	483,00	6 638,00	46 539,00	5 451,00
Поправка на вознаграждение риэлтору, коэфф.		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Стоимость после корректировки, руб.		8 530,96	487,69	6 702,39	46 990,43	5 503,87
Поправка на состав передаваемых прав на объект, коэфф.		1,00	1,00	1,32	1,32	1,32
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия финансирования сделки, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия продажи, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на местоположение и окружение, коэфф.		1,00	1,15	0,88	0,83	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	561,00	7 785,00	51 482,00	6 829,00

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка на площадь объекта, коэфф.		1,11	1,11	1,11	1,11	1,33
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Поправка на вид использования, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Наличие коммуникаций, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Медиана, руб.		9 083,00				
Отклонение от медианы, %		4,25	-93,14	-4,87	529,14	0,00
<b>Коэффициент вариации* аналогов 1-5, %</b>		<b>133,85%</b>			<b>Величина коэффициента вариации выше требуемого значения - до 20%</b>	
<b>Коэффициент вариации аналогов 1,3,5, %</b>		<b>4,57%</b>			<b>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %</b>	
<b>Сумма корректировок по аналогам, %</b>		24,00	-	68,00	-	84,00
Нормированный удельный вес аналога		0,0400		0,0145		0,0118
Сумма нормированных удельных весов		0,0663				
Вес аналога:		0,6033	-	0,2187	-	0,1780
Взвешенная стоимость		5712,65	-	1889,79	-	1616,77
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м		9 219				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>		<b>6 149 073</b>				

## Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:41:0001001:603

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>
Общая площадь объекта, кв.м	821,00	1274,00	3526,00	4054,00	1195,00	10531,00
Цена предложения объекта, руб.		12 000 000,00	1 900 000,00	30 000 000,00	62 000 000,00	64 000 000,00
Цена предложения по продаже, руб./кв. м		9 419,15	538,85	7 400,10	51 882,85	6 077,30
Поправка на уторговывание, коэфф.		0,897	0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб.		8 449,00	483,00	6 638,00	46 539,00	5 451,00
Поправка на вознаграждение риэлтору, коэфф.		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Стоимость после корректировки, руб.		8 530,96	487,69	6 702,39	46 990,43	5 503,87
Поправка на состав передаваемых прав на объект, коэфф.		1,00	1,00	1,32	1,32	1,32
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия финансирования сделки, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на условия продажи, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	488,00	8 847,00	62 027,00	7 265,00
Поправка на местоположение и окружение, коэфф.		1,00	1,15	0,88	0,83	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 531,00	561,00	7 785,00	51 482,00	6 829,00

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка на площадь объекта, коэфф.		1,11	1,11	1,11	1,11	1,33
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Поправка на вид использования, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Наличие коммуникаций, коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 469,00	623,00	8 641,00	57 145,00	9 083,00
Медиана, руб.		9 083,00				
Отклонение от медианы, %		4,25	-93,14	-4,87	529,14	0,00
<b>Коэффициент вариации* аналогов 1-5, %</b>	<b>133,85%</b>	<b>Величина коэффициента вариации выше требуемого значения - до 20%</b>				
<b>Коэффициент вариации аналогов 1,3,5, %</b>	<b>4,57%</b>	<b>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %</b>				
<b>Сумма корректировок по аналогам, %</b>		24,00	-	68,00	-	84,00
Нормированный удельный вес аналога		0,0400		0,0145		0,0118
Сумма нормированных удельных весов		0,0663				
Вес аналога:		0,6033	-	0,2187	-	0,1780
Взвешенная стоимость		5712,65	-	1889,79	-	1616,77
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м		9 219,00				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>		<b>7 568 799</b>				

## **6. Вывод по стоимости земельных участков, полученной в рамках сравнительного подхода**

Таким образом, в результате последовательно проведенного расчета стоимости прав на земельные участки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость прав на земельные участки составляет:

Доля 8832/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 41 904 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки с учетом всех допущений и округлений составляет:

**244 929 618,00**

---

**Двести сорок четыре миллиона девятьсот двадцать девять тысяч шестьсот восемнадцать рублей 00 копеек<sup>55</sup>**

Земельный участок общей площадью 667 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки с учетом всех допущений и округлений составляет:

**6 149 073,00**

---

**Шесть миллионов сто сорок девять тысяч семьдесят три рубля 00 копеек<sup>4</sup>**

Земельный участок общей площадью 821 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Дублер Сибирского тракта, дом 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки с учетом всех допущений и округлений по математическим правилам округления составляет:

**7 568 799,00**

---

**Семь миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч семьсот девяносто девять рублей 00 копеек<sup>4</sup>**

---

<sup>55</sup> Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта 6) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).



## **Приложение 2. Данные об аналогах и использованные материалы**

---

**ГАРАЖИ (ПАРКИНГИ) НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ (БЕЗ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ** Этажность: от 1 до 3 - Высота, м: до 3 **КС-6**

**ОПИСАНИЕ:** Высота этажа до 3 м  
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**  
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный  
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0046	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Premium	руб. на 1 м³	3 955
ru03.09.000.0047	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Standard	руб. на 1 м³	3 023
ru03.09.000.0048	от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Economy	руб. на 1 м³	2 235

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0046	359,77 9,10%	224,75 5,68%	346,93 8,77%	156,90 3,97%	1348,87 34,11%				47,17 1,19%	34,76 0,88%	408,14 10,32%		229,77 5,81%	570,79 14,43%	27,21 0,69%	199,53 5,05%	3954,60 100,00%	
ru03.09.000.0047	359,77 11,90%	224,75 7,43%	231,28 7,65%	104,59 3,46%	1348,87 44,62%				11,79 0,39%	34,76 1,15%	163,25 5,40%		114,88 3,80%	285,40 9,44%	10,87 0,36%	133,02 4,40%	3023,23 100,00%	
ru03.09.000.0048	321,21 14,37%	200,66 8,98%	154,19 6,90%	69,72 3,12%	1037,60 46,43%				4,71 0,21%	34,76 1,56%	141,96 6,35%		45,95 2,06%	190,26 8,51%	7,01 0,31%	26,60 1,19%	2234,64 100,00%	

**ГАРАЖИ (ПАРКИНГИ) НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ (БЕЗ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ) ОТ 4 ДО 5 ЭТАЖЕЙ** Этажность: от 4 до 5 - Высота, м: до 3 **КС-1**

**ОПИСАНИЕ:** Высота этажа до 3 м  
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**  
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0049	от 44700 до 60600	от 14900 до 20200	*Premium	руб. на 1 м³	4 039
ru03.09.000.0050	от 44700 до 60600	от 14900 до 20200	*Standard	руб. на 1 м³	3 088
ru03.09.000.0051	от 44700 до 60600	от 14900 до 20200	*Economy	руб. на 1 м³	2 282

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0049	367,43 9,10%	229,53 5,68%	354,31 8,77%	160,25 3,97%	1377,60 34,11%				48,16 1,19%	35,51 0,88%	416,82 10,32%		234,65 5,81%	582,94 14,43%	27,78 0,69%	203,78 5,05%	4038,77 100,00%	
ru03.09.000.0050	367,43 11,90%	229,53 7,43%	236,20 7,65%	106,83 3,46%	1377,60 44,62%				12,03 0,39%	35,51 1,15%	166,72 5,40%		117,32 3,80%	291,47 9,44%	11,11 0,36%	135,85 4,40%	3087,60 100,00%	
ru03.09.000.0051	328,05 14,37%	204,94 8,98%	157,47 6,90%	71,22 3,12%	1059,69 46,43%				4,82 0,21%	35,51 1,56%	144,98 6,35%		46,91 2,06%	194,31 8,51%	7,17 0,31%	27,17 1,19%	2282,24 100,00%	



СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ УСИЛИТЕЛЬНЫХ ПУНКТОВ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ										Этажность: 1				КС-1			
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Стоимость 1 м <sup>3</sup> здания уменьшается при деревянном перекрытии на 2,5 %										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Этернитовая ПОЛЫ — Линолеум / цементные							
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые										ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска / клеевая окраска ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruИ4.03.005.0020										до 3000		Эконом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	8 392			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
755,24 9,00%		1585,41 18,89%	680,32 8,11%	1006,97 12,00%	335,66 4,00%		335,66 4,00%	587,41 7,00%	503,49 6,00%	251,74 3,00%		941,06 11,21%	704,29 8,39%	470,53 5,61%	233,75 2,79%		8391,51 100,00%

## Здания: электрические городские сети

## Трансформаторные подстанции и распределительные пункты

РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ										Этажность: 1				КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruИ4.04.001.0001 РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ												Эконом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	5 604			
ruИ4.04.001.0002 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ												Эконом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	10 190			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1344,96 24,00%		2185,32 38,99%		224,51 4,01%	168,89 3,01%		1009,24 18,01%	111,22 1,98%	224,51 4,01%	280,11 5,00%				55,60 0,99%			5604,35 100,00%
2445,4 24,00%		3973,3 38,99%		408,2 4,01%	307,1 3,01%		1835,0 18,01%	202,2 1,98%	408,2 4,01%	509,3 5,00%				101,1 0,99%			10189,7 100,00%

## Здания: электротранспорт

## Станции (павильоны) ожидания

СТАНЦИИ (ПАВИЛЬОНЫ) ОЖИДАНИЯ НА КОНЕЧНЫХ ПУНКТАХ ТРАМВАЕВ И ТРОЛЛЕЙБУСОВ										Этажность: 1				КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки / бутобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые / кирпичные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная / волокнистые асбофанерные листы ПОЛЫ — Асфальтовые / керамическая плитка / цементные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruИ4.05.001.0001										до 600		Эконом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	8 451			
ruИ4.05.001.0002										*от 600		Эконом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	8 335			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1099,90 13,01%		1393,60 16,49%	464,54 5,50%	845,14 10,00%	506,48 5,99%		1267,72 15,00%	506,48 5,99%	1099,90 13,01%							1267,72 15,00%	8451,49 100,00%
917,07 11,00%		1498,50 17,98%	500,49 6,00%	833,16 10,00%	500,49 6,00%		1333,66 16,00%	500,49 6,00%	1001,00 12,01%							1249,74 14,99%	8334,61 100,00%

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов		
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
<b>Северо-Кавказский район</b>											
Республика Адыгея	1,050	0,839	0,961	0,908	0,857	0,858	0,887	0,891	0,871	1,028	
Республика Дагестан	0,876	0,713	0,734	0,814	0,733	0,763	0,775	0,799	0,784	0,915	
Республика Ингушетия	0,711	0,636	0,594	0,809	0,622	0,661	0,665	0,690	0,701	0,774	
Кабардино-Балкарская Республика	0,715	0,691	0,713	0,579	0,716	0,755	0,772	0,801	0,797	0,791	
Карачаево-Черкесская Республика	0,684	0,755	0,593	0,821	0,657	0,728	0,716	0,746	0,719	0,733	
Республика Северная Осетия-Алания	0,654	0,615	0,556	0,740	0,588	0,621	0,640	0,690	0,653	0,702	
Краснодарский край	0,970	0,899	1,000	0,877	0,946	0,952	0,994	0,985	0,955	0,990	
Ставропольский край	0,857	0,811	0,823	0,830	0,817	0,836	0,862	0,852	0,919	0,898	
Ростовская область	0,931	0,905	0,905	1,009	0,885	0,912	0,939	0,911	0,891	0,942	
<b>Уральский район</b>											
Республика Башкортостан	0,845	0,775	0,827	0,651	0,828	0,823	0,881	0,868	0,885	0,868	
Удмуртская Республика	1,063	0,967	1,001	0,964	0,995	0,967	1,027	0,994	1,006	1,047	
Курганская область	0,959	0,932	0,890	0,919	0,887	0,909	0,941	0,936	0,948	1,023	
Оренбургская область	0,915	0,854	0,908	0,858	0,885	0,909	0,930	0,931	0,898	0,908	
Пермский край	0,904	0,874	0,877	0,826	0,890	0,912	0,948	0,932	0,895	0,966	
Свердловская область	1,002	0,890	0,988	1,001	0,951	0,936	0,994	0,973	0,936	1,001	
Челябинская область	1,033	0,940	1,002	0,865	0,954	0,942	0,990	0,989	0,953	0,963	
<b>Западно-Сибирский район</b>											
Республика Алтай	0,810	0,721	0,690	0,864	0,744	0,778	0,795	0,814	0,768	0,822	
Алтайский край	0,868	0,822	0,767	0,844	0,812	0,828	0,857	0,859	0,828	0,884	
Кемеровская область	0,972	0,962	0,982	0,870	0,960	0,983	1,017	1,004	1,052	1,018	
Новосибирская область	0,889	0,843	0,869	0,815	0,859	0,884	0,920	0,937	0,909	0,906	
Омская область	1,012	1,026	0,988	1,363	0,981	1,003	1,047	1,040	1,014	1,038	
Томская область (южнее 60-параллели)	1,014	1,015	0,993	0,822	0,991	1,008	1,038	1,026	1,078	1,049	
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,134	1,088	1,209	0,992	1,139	1,114	1,176	1,134	1,172	1,177	
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	1,348	1,294	1,437	1,180	1,355	1,324	1,398	1,348	1,394	1,399	
<b>Восточно-Сибирский район</b>											
Республика Бурятия	1,132	1,065	1,074	1,027	1,047	1,080	1,099	1,075	1,091	1,113	
Республика Тыва	0,915	0,859	0,857	0,882	0,882	0,908	0,940	0,926	0,960	0,960	
Республика Хакасия	1,012	1,049	0,966	1,009	0,975	1,008	1,019	1,022	1,001	1,047	
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,179	1,178	1,276	0,964	1,155	1,187	1,215	1,188	1,314	1,245	
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	1,323	1,322	1,431	1,081	1,296	1,332	1,363	1,333	1,475	1,397	
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,990	0,996	0,973	0,930	0,982	1,003	1,051	1,020	1,040	1,024	
Иркутская область (севернее 60-парал.)	1,081	1,088	1,063	1,016	1,072	1,096	1,148	1,114	1,136	1,119	
Забайкальский край	1,221	1,096	1,133	1,001	1,114	1,110	1,149	1,102	1,166	1,212	
<b>Дальневосточный район</b>											
Республика Саха (Якутия)*	2,225	1,910	2,289	1,456	1,959	1,940	1,982	1,853	1,990	2,144	
Еврейская автономная область	1,060	1,069	1,100	0,913	1,096	1,119	1,137	1,105	1,129	1,137	
Приморский край	1,147	1,008	1,122	0,969	1,069	1,082	1,108	1,091	1,088	1,160	
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,156	1,154	1,129	1,189	1,116	1,117	1,173	1,125	1,161	1,210	
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	1,200	1,198	1,172	1,234	1,158	1,159	1,217	1,168	1,205	1,256	
Амурская область	1,182	1,137	1,207	0,923	1,163	1,188	1,216	1,190	1,215	1,230	
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,769	1,550	1,846	1,333	1,606	1,579	1,633	1,581	1,635	1,756	
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,886	1,652	1,967	1,421	1,712	1,684	1,740	1,685	1,742	1,872	
Магаданская область (южнее Поляр. кр.)	2,095	1,846	2,226	1,578	1,993	1,991	1,991	1,890	2,044	2,083	
Сахалинская область	1,741	1,596	1,899	1,349	1,694	1,653	1,749	1,687	1,659	1,661	
Калининградская область	1,134	1,109	1,259	0,842	1,127	1,114	1,159	1,134	1,185	1,178	
Республика Крым	1,065	0,953	0,988	1,051	0,922	0,911	0,926	0,932	1,008	0,998	
г. Севастополь	1,113	0,980	1,024	1,058	0,952	0,931	0,948	0,954	1,040	1,025	

2

Строительно-монтажные работы



Продажа    Аренда    Новостройки    Еще    Личный кабинет   

Недвижимость в Екатеринбурге · Коммерческая недвижимость · Ленинский район · мкр. Центр · ул. Вайнера · Метро Площадь 1905 года · Торговые площади

# Продам торговые площади, Вайнера, 19

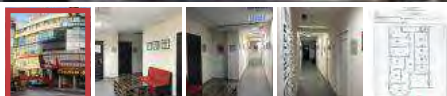
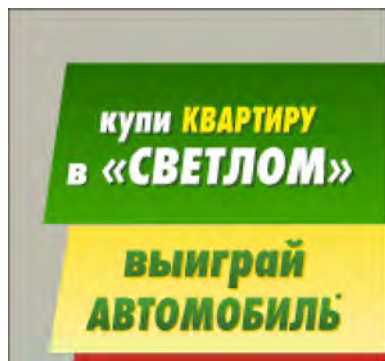
## 22 000 000 ₪ 89 141 ₪ за м²

Екатеринбург, Ленинский район, Центр, ТЦ «Бум»  
Площадь 1905 года, 6 минут пешком    Геологическая, 8 минут пешком



**Агентство недвижимости**  
Агентство Регионального  
Развития  
Аверина Ольга  
**+7 967 639-95-58**

[Пожаловаться](#)



Предлагается на продажу торговое помещение площадью 246,8 кв.м. по адресу г. Екатеринбург ул. Вайнера, 19. От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на 4-м этаже торгово-офисного центра «БУМ» в самом сердце города
- общая площадь здания – 6573 кв.м, в том числе торговая – 4070 кв.м,
- год постройки - 2005
- наземная и подземная парковка: «Гринвич», офисный дом Суворов
- кабинетная планировка, есть возможность перепланировки
- высота потолков - 3м

<a href="#">Земельные участки в рассрочку!</a> Коттеджный поселок "Заповедник"
<a href="#">Участки со скидкой до 50%</a> Коттеджный поселок "Заповедник"
<a href="#">Как не платить за аренду жилья</a> Ипотека без первоначального взноса

Объявление №23906947 - продажа помещения в Екатеринбурге, в Ленинском районе, улица Вайнера 19 - N1.RU Екатеринбург  
 - высокий пешеходный трафик  
 - стабильный пассивный доход за счет существующего арендатора

Стоимость: 22 000 000 рублей

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
 Анна Лаврук - консультант по аренде и продаже торговых помещений.  
 От собственника. Без комиссии.

АН "Агентство регионального развития".  
 Коммерческая недвижимость Екатеринбурга  
 От собственника. Без комиссии.  
 Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Свернуть

### Параметры

Тип здания торговый центр  
 Общая площадь 246,8 м<sup>2</sup>  
 Этаж 4  
 Высота потолков 3 м  
 Отдельный вход нет  
 Год постройки 2005  
 Интернет нет

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал, для работы с клиентами

Обновлено 17.01.2018, опубликовано 16.01.2018



commercial.a101.ru

**Купить торговое помещение – по стартовой цене!**

Старт продаж помещений в новых корпусах ЖК от 95 700р за м<sup>2</sup>.! Площади: от 40 м<sup>2</sup>.

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Загрузка



trc-alatir.ru

**Нужны торговые площади? Смотри тут!**

ТРЦ Алатьир. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон



udevelopment.ru

**Продажа коммерческой недвижимости! – Скидки до 35% до 31.01!**

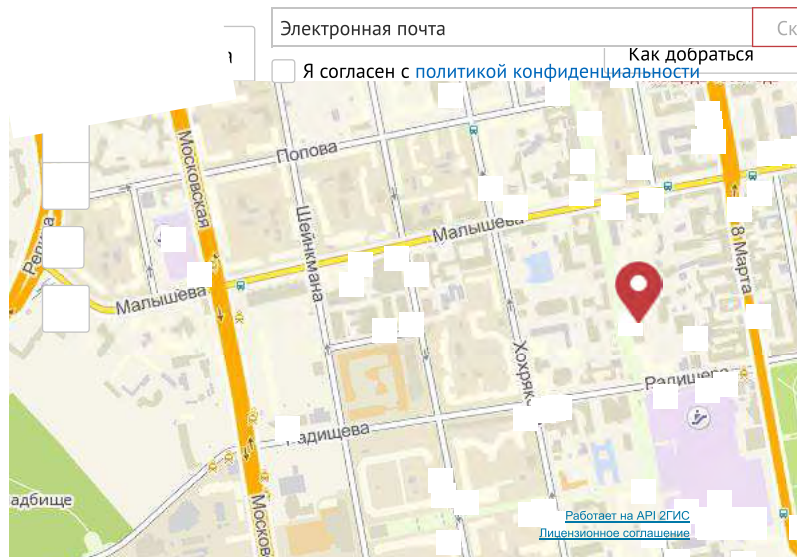
Помещения от от 12,7 – 6350 кв.м. с арендатором! В Центре Екатеринбурга! Звоните!

Яндекс Директ

Реклама

- [Помещения под магазин 504](#)
- [Помещения под салон красоты 182](#)
- [Помещение под кафе 155](#)
- [Помещение под медицинский центр 116](#)
- [Помещение под автосервис 62](#)
- [Помещение под гостиницу 55](#)
- [Помещение под фитнес-центр 53](#)

## Избегайте ошибок Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU



Кафе, рестораны    Магазины    Бизнес-центры

Торговые центры    Помещения для аренды

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Торговые площади / Октябрьский район / Мкр. Шарташский рынок / Ул. Восточная / Вариант №35174611

## Продам торговые площади

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Восточная, д. 7  
Шарташский рынок

**59 000 000 руб.** 64 622 руб. м<sup>2</sup> [Предложить свою цену](#)

### Площадь

913 м<sup>2</sup>

### Комментарий

Продается помещение г. Екатеринбург, ул.Восточная, 7Г, 1/ 7-этажного офисного здания с объектами торговли. Общая площадь помещения 913 кв.м. Наличие круговой автомобильной парковки, оживленная, густонаселенная часть города, движение городского транспорта и пешеходные тротуары в непосредственной близости. Имеется возможность размещения вывески и наружной рекламы на фасаде ТЦ и на специальной эстакаде. Имеется собственная загрузка с удобным подъездом для грузовых автомобилей. Высота потолков в помещениях не менее 3,1 метра плюс запотолочное пространство для коммуникаций – 0,5м. Помещение без несущих стен. Все помещения без перепадов высоты пола, в одном уровне. Несколько входов. Наличие всех коммуникаций (электроэнергия, канализация, водоснабжение, теплоснабжение). Доступная электрическая мощность: 150кВт и более. Год постройки- 2004г. Часть помещения 463 м2 сдается в аренду.

Цена 59 000 000 руб. (НДС не облагается)

#объект в нашей базе №269757#

### Контакты

Галиякберов Олег

+7 343 288-75-80

[Попросить о звонке](#)

[Написать на e-mail](#)



Реклама

Пожалуй, лучшая цена  
**от 1,3 млн. руб.**



Реклама

"Октава"- сдана!  
**Однушка- от 2,1 млн!  
Ипотека без взноса!**





Продажа    Аренда    Новостройки    Еще    Личный ка...    [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Коммерческая недвижимость · Ленинский район · мкр. Центр · ул. Сакко и Ванцетти · Метро Площадь 1905 года · Торговые площади

# Продам торговые площади, Сакко и Ванцетти, 62

## 13 500 000 ₪ 64 408 ₪ за м²

Екатеринбург, Ленинский район, Центр    Ориентир: ТЦ Гермес-Плаза  
Площадь 1905 года, 9 минут пешком    Геологическая, 13 минут пешком

[В избранное](#)       

**Собственник**  
Ольга  
**+7 912 644-55-61**

[Пожаловаться](#)



В помещении есть торговое оборудование, складская зона.  
Согласован проект на перепланировку под 2 отдельных помещения. Возможна продажа помещения меньшей площадью.  
Один собственник.

### Параметры

Тип здания торговый центр  
Общая площадь 209,6 м²  
Этаж 2

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

[Квартира за 400 тысяч руб. Заезжай сейчас](#)  
Информация

[Участки со скидкой до 50%](#)  
Коттеджный поселок "Заповедник"

[Две счастливые квартиры января](#)

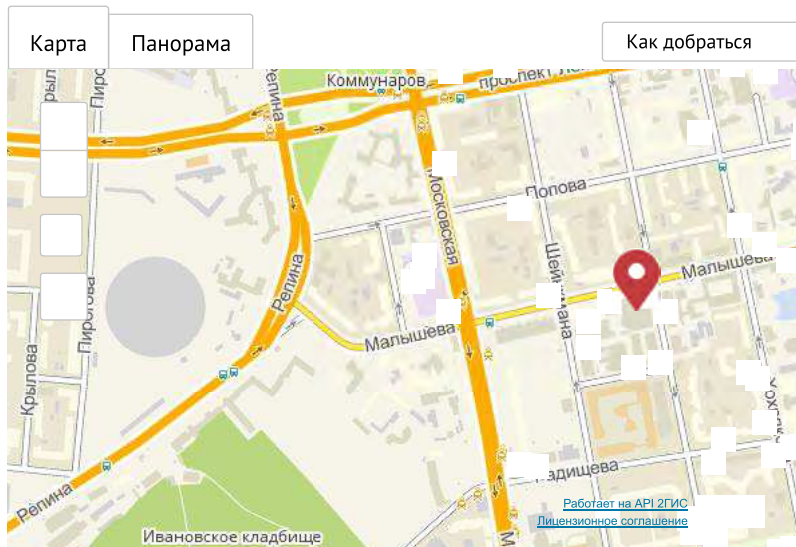
Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

8, оп Электронная почта

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

← **Лучшие предложения за 2017** →  
 Первый взнос по ипотеке платит застройщик.  
Реклама

## Расположение и инфраструктура



- Помещения под магазин 504
- Помещения под салон красоты 182
- Помещение под кафе 155
- Помещение под медицинский центр 116
- Помещение под автосервис 62
- Помещение под гостиницу 55
- Помещение под фитнес-центр 53

- Кафе, рестораны
- Магазины
- Бизнес-центры
- Торговые центры
- Похожие объявления

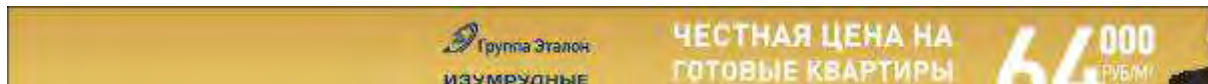
## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

## Изменение цены на это объявление

Дата	Цена	Изменилась	%
12 января 2018	13 500 000 ₽	+3 000 000 ₽	+28,6%
8 декабря 2017	10 500 000 ₽	-3 000 000 ₽	-22,2%
1 ноября 2017	13 500 000 ₽		

## Подписка на изменение цены



Продажа    Аренда    Новостройки    Еще    Личный ка...   

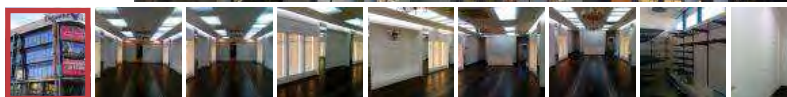
Недвижимость в Екатеринбурге · Коммерческая недвижимость · Ленинский район · мкр. Центр · ул. Малышева · Метро Площадь 1905 года · Торговые площади

# Продам торговые площади, Малышева, 16

## 11 990 000 ₹

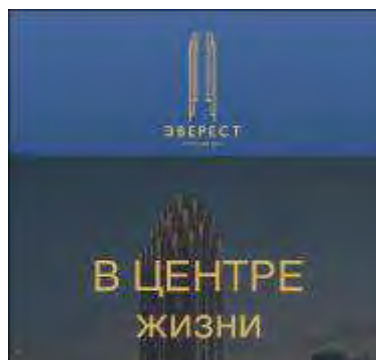
115 288 ₹ за м² · Торг

Екатеринбург, Ленинский район, Центр, ТЦ «Гермес Плаза»  
Площадь 1905 года, 9 минут пешком    Геологическая, 13 минут пешком



**Частный риелтор**  
Наталья  
**+7 902 872-29-15**

[Пожаловаться](#)



### Параметры

Тип здания торговый центр  
Общая площадь 104 м²  
Этаж 4  
Отдельный вход нет  
Парковка, количество мест 101 и больше  
Год постройки 2007  
Интернет есть

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

<a href="#">Две счастливые квартиры января</a> КД «Кристалл» Чистовая отделка в подарок <small>Информация</small>
<a href="#">Земельные участки в рассрочку!</a> Коттеджный поселок "Заповедник"
<a href="#">ЖК Мельковский Центр</a> Дом сдан КОМФОРТ БЕЗОПАСНОСТЬ РАССРОЧКА

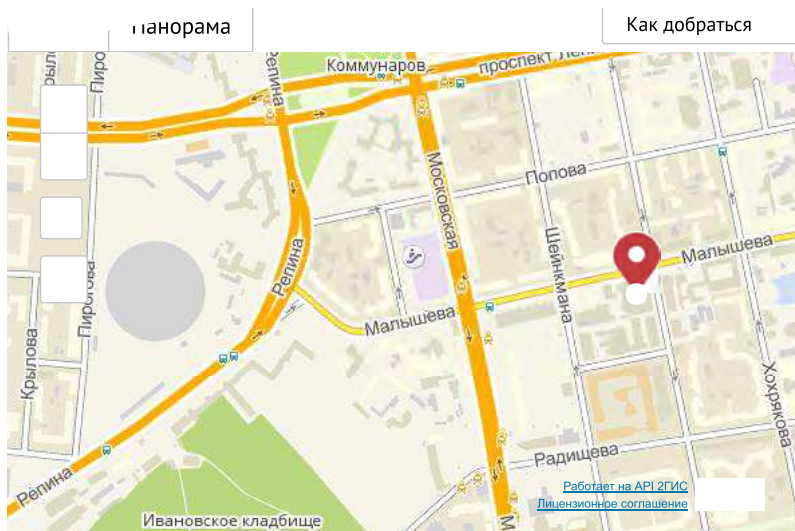
118 опубликовано 01.03.2017

#### Избегайте ошибок

Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)





- Кафе, рестораны
- Магазины
- Бизнес-центры
- Торговые центры
- Похожие объявления

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь	Стоимость	за объект
Телефон	<a href="#" style="border: 1px solid red; padding: 5px 15px;">Отправить</a>	

## Изменение цены на это объявление

Дата	Цена	Изменилась	%
28 июня 2017	11 990 000 ₽	-1 910 000 ₽	-13,7%
19 апреля 2017	13 900 000 ₽	-1 000 000 ₽	-6,7%
1 марта 2017	14 900 000 ₽		

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта	<a href="#" style="border: 1px solid red; padding: 5px 15px;">Подписаться</a>
-------------------	---

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

commercial.a101.ru

**Купить торговое помещение – по стартовой цене!**

Старт продаж помещений в новых корпусах ЖК от 95 700р за м². Площади: от 40 м².

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Загрузка

trc-alatir.ru

**Нужны торговые площади? Смотри тут!**

ТРЦ Алатьрь. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон

sysert-development.ru

**Купи цех 1.657м2 за 1.925.000 рублей!!!**

Промземля Сысерть! Готовый участок в техно-парке с сетями от 900.000 рублей!

Яндекс.Директ

Реклама

- [Помещения под магазин 504](#)
- [Помещения под салон красоты 182](#)
- [Помещение под кафе 155](#)
- [Помещение под медицинский центр 116](#)
- [Помещение под автосервис 62](#)
- [Помещение под гостиницу 55](#)
- [Помещение под фитнес-центр 53](#)

ЕЩЁ

НИЧЬЁ ЖИЛЬЁ

Продажа

Аренда

Новостройки

Еще

Личный ка...

Добавить объявление

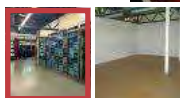
Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Чкаловский район · мкр. Ботаника · ул. Академика Шварца · Метро Ботаническая · Торговые площади

# Сдам торговые площади, Академика Шварца, 17

**48 000 ₺ в месяц** 1 000 ₺ за м² · Торг

Екатеринбург, Чкаловский район, Ботаника, ТЦ «Дирижабль»  
Ботаническая, 5 минут пешком

В избранное



Частный риелтор

Екатерина

+7 343 278-09-78

+7 952 726-73-36

[Пожаловаться](#)

Микрорайон  
«Университетский» — это

Сдается торговая площадь, расположенная на 2-м этаже ТЦ Дирижабль под магазин детских товаров или верхней одежды.

S=48 кв.м.

Характеристики торговой площади:

- Линия верхней одежды/детская линия;
- Помещение полностью готово принять арендатора, ремонт не требуется.
- Возможность размещения бесплатной рекламы на территории ТЦ
- Предоставление арендных каникул (обсуждается индивидуально)
- Возможность подключения к интернету и телефонии.

Участки со скидкой до 50%  
Коттеджный поселок "Заповедник"

Выгода от Синара-Девелопмент  
Квартиры с новогодними скидками

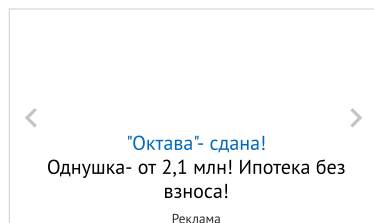
[Земельные участки в](#)

## Параметры

Тип здания торговый центр  
Общая площадь 48 м<sup>2</sup>  
Этаж 2  
Отдельный вход нет  
Парковка, количество мест 101 и больше  
Год постройки 2001  
Интернет есть  
Коммунальные платежи включены в стоимость

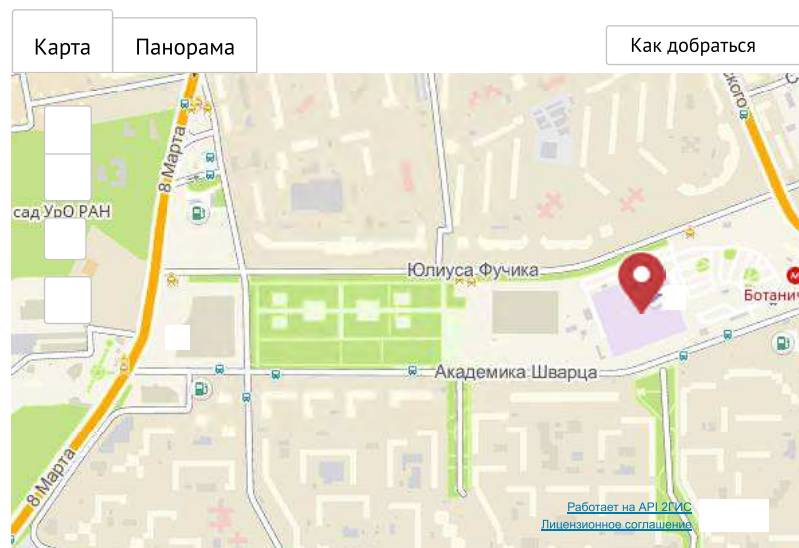
## Назначение помещения

Магазин, выставочный зал



Обновлено 23.01.2018, опубликовано 01.09.2014

## Расположение и инфраструктура



- Кафе, рестораны
- Магазины
- Бизнес-центры
- Торговые центры
- Похожие объявления

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь	Стоимость	за объект
Телефон	Отправить	

## Изменение цены на это объявление

**Избегайте ошибок**

61 600 ₽ -22 400 ₽ -26,7%

Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

Электронная почта

Скачать

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

80 000 ₽ -20 000 ₽ -20,0%

1 сентября 2014

100 000 ₽

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта

Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

## Контакты

**Частный риелтор**

Екатерина

+7 343 278-09-78

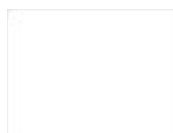
+7 952 726-73-36

[Пожаловаться](#)

## Похожие предложения



Торговые пло...  
Союзная, 2  
Чк... 5 мин  
45 м<sup>2</sup> · 1 000 ₽...  
45 000 ₽/мес.



Торговые пло...  
Хохрякова, 32  
Пл... 7 мин  
40 м<sup>2</sup> · 1 100 ₽...  
44 000 ₽/мес.



Универсальное...  
Вайнера, 21  
Пл... 7 мин  
46 м<sup>2</sup> · 1 000 ₽...  
46 000 ₽/мес.



Торговые пло...  
Радищева, 4  
Гео... 6 мин  
48 м<sup>2</sup> · 1 040 ₽...  
50 000 ₽/мес.

## Снять торговые площади в Чкаловском районе





Продажа   **Аренда**   Новостройки   Еще   Личный ка...

Добавить объявление

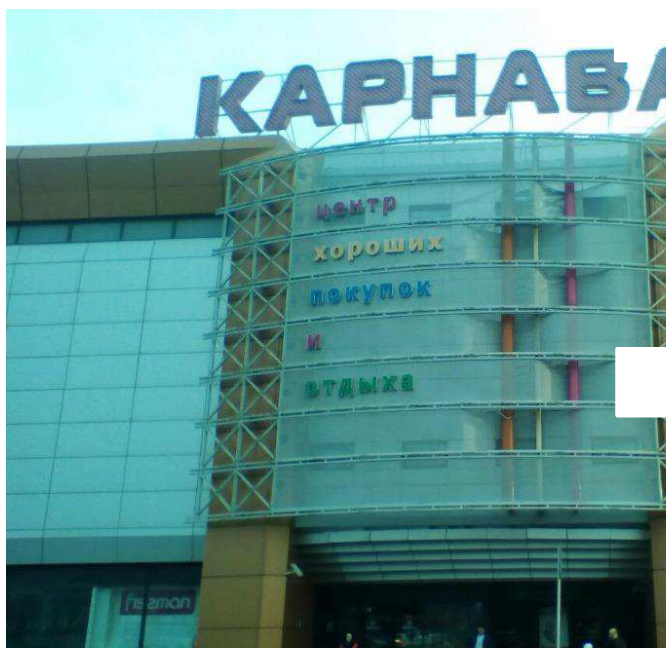
Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Верх-Исетский район · мкр. Заречный · ул. Халтурина · Торговые площади

# Сдам торговые площади, Халтурина, 55

## 60 000 ₽ в месяц 1 035 ₽ за м²

Екатеринбург, Верх-Исетский район, Заречный, ТРЦ «Карнавал»

В избранное



### Агентство недвижимости

Агентство Регионального Развития

Исламова Лиана

+7 343 346-95-58

[Пожаловаться](#)



Предлагается в субаренду торгово-офисное помещение площадью 58 кв.м. по адресу: г.Екатеринбург, ул. Халтурина, 55, ТЦ «Карнавал».

От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на третьем этаже торгово-развлекательного центра "Карнавал";
- третий этаж торгово-развлекательного центра предназначен как зона отдыха с развлечениями, кафетериями и кинотеатром;
- помещение является частью объекта общей площадью 150 кв.м.;
- открытая входная группа в Киноплекс, помещение касс кинотеатра;
- состоит из двух смежных помещений (стену разделяющую помещения можно убрать);
- имеется подсобное помещение.

	<p><b>Выгода от Синара-Девелопмент</b> Квартиры с новогодними скидками</p>
	<p><b>Земельные участки в рассрочку!</b> Коттеджный поселок "Заповедник"</p>
	<p><b>Скидка до 300 т.р.!</b> На готовые квартиры в "Университетском"</p>

1 центр  
2 Простые шаги к безопасной сделке! Скачайте инструкции от N1.RU  
МАГАЗИН, выставочный зал, для работы с клиентами

Электронная почта

Я согласен с политикой конфиденциальности



**Нужны торговые площади? Смотри тут!**

ТРЦ Алатырь. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон



udevelopment.ru

**Продажа арендного бизнеса ЕКБ! – Скидки до 35% до 31.01!**

Помещения от 12,7 – 1859 кв.м. для вашего бизнеса! В Центре Екатеринбурга! Звоните!



офис-в-аренде.екб.рф

**Аренда офиса в Екатеринбурге – Без посредников**

Офисы в аренду в центре. Паркинг, мебель. Переезд за наш счет. Оставьте заявку

Яндекс Директ

Реклама

[Помещения под магазин 618](#)

[Помещения под салон красоты 192](#)

[Помещение под кафе 166](#)

[Помещение под медицинский центр 123](#)

[Помещение под фитнес-центр 47](#)

[Помещение под автосервис 32](#)

[Помещение под гостиницу 13](#)

Ид постройки 2007

Интернет нет

опубликовано 06.03.2017

## Расположение и инфраструктура

Карта Панорама

Работает Яндекс.Лицензионное соглашение

- Кафе, рестораны
- Магазины
- Бизнес-центры
- Торговые центры
- Похожие объявления

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь  Стоимость  за объект

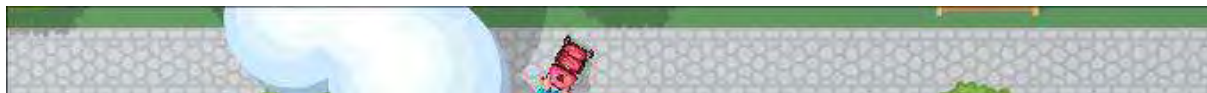
Телефон

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.



Продажа    Аренда    Новостройки    Еще    Личный ка...

Добавить объявление

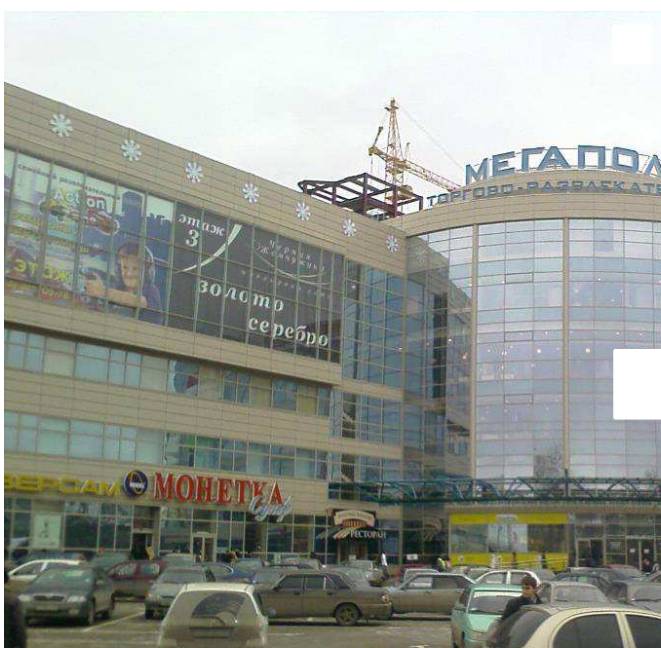
Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Чкаловский район · мкр. Автовокзал · ул. 8 Марта · Метро Чкаловская · Торговые площади

# Сдам торговые площади, 8 Марта, 149

## 74 500 ₽ в месяц 1 000 ₽ за м²

Екатеринбург, Чкаловский район, Автовокзал, ТРЦ «Мегаполис» Ориентир:  
ТРЦ МЕГАПОЛИС  
Чкаловская, 5 минут пешком

В избранное



### Собственник

Манас

+7 988 141-35-93

[Пожаловаться](#)



Сдается магазин под любой вид торговой деятельности, кроме продовольствия. Помещение находится на 3-м этаже ТРЦ Мегаполис. Очень удобное расположение магазина, длина витрины достигает 9 метров и глубиной чуть больше 8 метров. Есть освещение из 23 софитов (металло галогеновые), пол из итальянского кафеля (60x60), потолок грильято анодированный алюминий. Необходим только косметический ремонт (покраска стен водоотталкивающей краской). Круговое движение потоков покупателей. Условия оплаты: предоплата за 2 месяца вперед, коммунальные платежи - отдельный договор и оплатой непосредственно с УК ТРЦ Мегаполис. "Слабо стоишь на ногах" арендаторов просьба не беспокоить.

Участки со скидкой до 50% Коттеджный поселок "Заповедник"
Земельные участки в рассрочку! Коттеджный поселок "Заповедник"
Выгода от Синара-Девелопмент Квартиры с новогодними скидками

### Избегайте ошибок

Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

Электронная почта

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

площадь 15 м<sup>2</sup>

- Отдельный вход нет
- Год постройки 2008
- Интернет есть
- Коммунальные платежи не включены в стоимость

Обновлено 23.01.2018, опубликовано 01.03.2015

## Расположение и инфраструктура

Карта
Панорама
Как добраться

Кафе, рестораны

Магазины

Бизнес-центры

Торговые центры

Похожие объявления



trc-alatir.ru

**Нужны торговые площади? Смотри тут!**

ТРЦ Алатырь. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон



limerancefc.com

**Аренда офиса в Екатеринбурге**

БЦ Лимеранс. Месяц аренды в подарок. Премиум-отделка. От 1000 до 4100 м2.

sysert-development.ru

**Купи цех 1.657м2 за 1.925.000 рублей!!!**

Промземля Сысерть! Готовый участок в техно-парке с сетями от 900.000 рублей!

- Яндекс Директ
- Реклама
- [Помещения под магазин 637](#)
  - [Помещения под салон красоты 195](#)
  - [Помещение под кафе 169](#)
  - [Помещение под медицинский центр 125](#)
  - [Помещение под фитнес-центр 48](#)
  - [Помещение под автосервис 33](#)
  - [Помещение под гостиницу 13](#)

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь

Стоимость

за объект

Телефон

Отправить

## Изменение цены на это объявление

Дата	Цена	Изменилась	%
23 октября 2017	74 500 Р	+22 000 Р	+41,9%
23 апреля 2017	52 500 Р	-22 500 Р	-30,0%





Продажа **Аренда** Новостройки Еще Личный ка...

Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Чкаловский район · мкр. Автовокзал · ул. 8 Марта · Метро Чкаловская · Торговые площади

# Сдам торговые площади, 8 Марта, 149

## 60 000 ₽ в месяц 1 000 ₽ за м²

Екатеринбург, Чкаловский район, Автовокзал, ТРЦ «Мегаполис» Ориентир:  
ТЦ Мегаполис  
Чкаловская, 5 минут пешком

В избранное

Сдаётся в аренду бутик площадью 60 м2. В ТЦ «Мегаполис» на 3-м этаже.

Бутик угловой, имеет два входа. Интернет, телефон городской,

Видеонаблюдение.

Высота потолков 4м.

### Собственник

Александр Александрович

+7 912 240-70-30

Светлана Анатольевна

+7 912 611-13-31

[Пожаловаться](#)

### Параметры

Тип здания торговый центр

Общая площадь 60 м²

Этаж 3

Высота потолков 4 м

Отдельный вход нет

Парковка, количество мест 101 и больше

Интернет есть

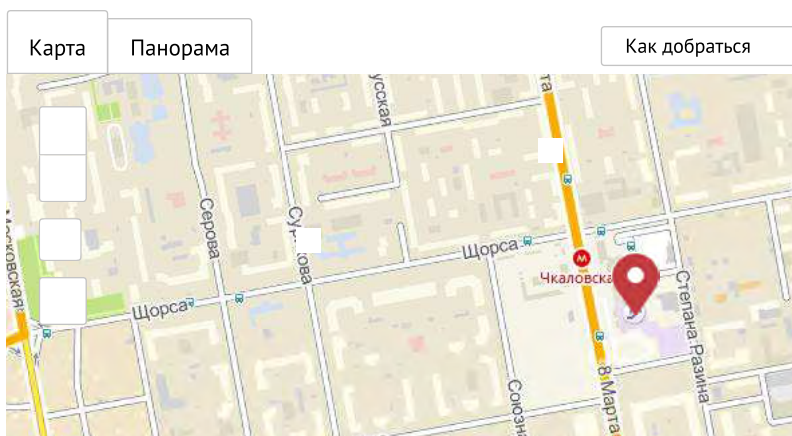
### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Обновлено 22.01.2018, опубликовано 22.01.2018



## Расположение и инфраструктура



Карта **Панорама**

Как добраться

Участки со скидкой до 50%  
Коттеджный поселок "Заповедник"

Земельные участки в рассрочку!  
Коттеджный поселок "Заповедник"

Выгода от Синара-Девелопмент

Торговые центры

Похожие объявления

< >  
Пожалуй, лучшая цена  
от 1,3 млн. руб.  
Реклама

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Имя  Стоимость  за объект

**Избегайте ошибок**

Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

Электронная почта

Скачать

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

[Помещения под магазин 637](#)

[Помещения под салон красоты 196](#)

[Помещение под кафе 169](#)

[Помещение под медицинский центр 125](#)

[Помещение под фитнес-центр 48](#)

[Помещение под автосервис 32](#)

[Помещение под гостиницу 13](#)

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта

Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

## Контакты

### Собственник

Александр Александрович

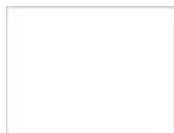
+7 912 240-70-30

Светлана Анатольевна

+7 912 611-13-31

[Пожаловаться](#)

## Похожие предложения

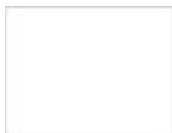


Универсальное...  
[Денисова-Уральского бульвар, 5](#)  
Ленинский рай...  
63 м<sup>2</sup> · 895 ₽/м<sup>2</sup>  
**56 385 ₽/мес.**



Универсальное...  
[Пушкина, 9](#)  
Пл... 7 мин  
60 м<sup>2</sup> · 1 000 ₽...

**60 000 ₽/мес.**



Универсальное...  
[Красноармейская, 37](#)  
Гео... 13 мин  
53 м<sup>2</sup> · 1 225 ₽...

**65 000 ₽/мес.**



Универсальное...  
[Пушкина, 9](#)  
Пл... 7 мин  
60 м<sup>2</sup> · 1 000 ₽...

**60 000 ₽/мес.**

## Снять торговые площади в Чкаловском



Продажа

Аренда

Новостройки

Еще

Личный ка...

Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Ленинский район · мкр. Краснолесье · ул. Краснолесья · Торговые площади

## Сдам торговые площади, Краснолесья, 12а

**210 000 ₺ в месяц** 600 ₺ за м<sup>2</sup>

Екатеринбург, Ленинский район, Краснолесье, ТЦ «Краснолесье»

В избранное





**Застройщик**  
 ООО "Еврострой-2000"  
 Отдел аренды  
**+7 922 179-87-77**

[Пожаловаться](#)



Сдается в аренду офис в торгово-развлекательном центре "Краснолесье" (Ул. Краснолесья 12а).

- бесплатная наземная и подземная парковка
  - центральная система кондиционирования
  - круглосуточный доступ
  - в здании есть фитнес-центр, детские и взрослые досуговые учреждения
- Коммунальные услуги оплачиваются отдельно

### Параметры

Тип здания торговый центр  
 Общая площадь 350 м<sup>2</sup>  
 Этаж Цоколь  
 Отдельный вход нет  
 Интернет нет  
 Коммунальные платежи не включены в стоимость

Обновлено 17.01.2018, опубликовано 24.11.2017

### Расположение и инфраструктура



	<p><b>Выгода от Синара-Девелопмент</b>                  Квартиры с новогодними скидками</p>
	<p><b>Земельные участки в рассрочку!</b>                  Коттеджный поселок "Заповедник"</p>
	<p><b>Участки со скидкой до 50%</b>                  Коттеджный поселок "Заповедник"</p>

Новая готовая квартира за 400 тыс. руб.



iq-quarter.ru  
**Готовые апартаменты в IQ-Квартале – Ипотека 6,7%!**  
 Жилая башня 21 этаж. Подземный паркинг, 716 машиномест. Ипотека 6,7%. Разумный выбор!  
 Проектная декларация на [рекламу.рф/2018/01/04/](#)



trc-alatir.ru  
**Ищете торговые площади? Смотрите**



limerancefc.com

### Аренда офиса в Екатеринбурге

БЦ Лимеранс. Месяц аренды в подарок. Премиум-отделка. От 1000 до 4100 м2.

Яндекс.Директ

Реклама

[Помещения под магазин](#) 650

[Помещения под салон красоты](#) 203

[Помещение под кафе](#) 165

[Помещение под медицинский центр](#) 130

[Помещение под фитнес-центр](#) 51

[Помещение под автосервис](#) 35

[Помещение под гостиницу](#) 12

Кафе, рестораны

Магазины

Бизнес-центры

Торговые центры

Похожие объявления

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Общая площадь

Стоимость

за объект

Телефон

Отправить

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта

Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

## Контакты

### Застройщик

ООО "Еврострой-2000" · Отдел аренды

+7 922 179-87-77

[Пожаловаться](#)

## Похожие предложения



[Торговые пло...](#)

[Сурикова, 47](#)

Чк... 7 мин

346 м<sup>2</sup> · 548 ₽/...

**189 000 ₽/мес.**



[Универсальное...](#)

[Степана Разина,](#)

**2**

Гео... 5 мин

383 м<sup>2</sup> · 500 ₽/...

**191 650 ₽/мес.**



[Универсальное...](#)

[Шейнкмана, 119](#)

Гео... 12 мин

368 м<sup>2</sup> · 600 ₽/...

**220 800 ₽/мес.**



[Торговые пло...](#)

[Мира, 42](#)

Кировский рай...

399 м<sup>2</sup> · 500 ₽/...

**200 000 ₽/мес.**



Продажа

**Аренда**

Новостройки

Еще

Личный ка...

Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Верх-Исетский район · мкр. Академический · ул. Краснолесья · Торговые площади

# Сдам торговые площади, Краснолесья, 133

**193 900 ₺ в месяц** 1 000 ₺ за м<sup>2</sup>

Екатеринбург, Верх-Исетский район, Академический Ориентир: ТРЦ Академический

В избранное



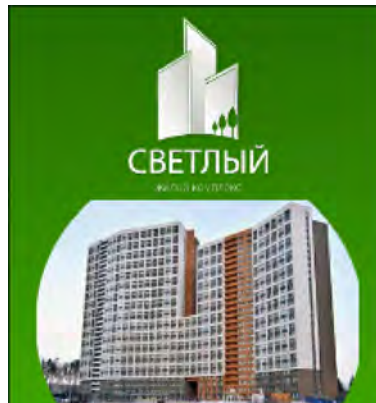


**Управляющая компания**  
 ООО УК "ТЦ Академический"  
 Марина Шило

+7 343 287-72-27

+7 901 453-39-50

[Пожаловаться](#)



ТРЦ "Академический" - современный торгово-развлекательный комплекс, расположенный в одноименном районе на пересечении основных транспортных путей - улиц Краснолесья и Вильгельма де Генина.

Помещения в Аренду от собственника.

### Параметры

Тип здания торговый центр  
 Общая площадь 193,9 м<sup>2</sup>  
 Этаж 3  
 Высота потолков 4,5 м  
 Отдельный вход нет  
 Парковка, количество мест 101 и больше  
 Год постройки 2016  
 Интернет есть  
 Коммунальные платежи не включены в стоимость

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Обновлено 17.01.2018, опубликовано 11.07.2017

## Расположение и инфраструктура



	<p><a href="#">Участки со скидкой до 50%</a>                  Коттеджный поселок "Заповедник"</p>
	<p><a href="#">Земельные участки в рассрочку!</a>                  Коттеджный поселок "Заповедник"</p>
	<p><a href="#">Выгода от Синара-Девелопмент</a>                  Квартиры с новогодними скидками</p>

[Новая готовая квартира за 400 тыс. руб.](#)



trc-alatir.ru

**Нужны торговые площади? Смотри тут!**

ТРЦ Алатырь. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон



deposits.unicredit.ru



Кафе, рестораны

Магазины

Похожие объявления

deltacredit.ru  
**Рефинансирование ипотеки – от 8,25% в банке ДельтаКредит.**  
Срок кредита - до 25 лет. Предварительное одобрение заявки всего за 5 минут!  
АО «КБ ДельтаКредит»

Яндекс.Директ

Реклама

[Помещения под магазин](#) 620

[Помещения под салон красоты](#) 188

[Помещение под кафе](#) 159

[Помещение под медицинский центр](#) 117

[Помещение под фитнес-центр](#) 47

[Помещение под автосервис](#) 32

[Помещение под гостиницу](#) 14

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

<input type="text" value="Общая площадь"/>	<input type="text" value="Стоимость"/>	<input type="text" value="за объект"/>
<input type="text" value="Телефон"/>	<input type="button" value="Отправить"/>	

## Изменение цены на это объявление

Дата	Цена	Изменилась	%
25 октября 2017	193 900 Р	+41 340 Р	+27,1%
11 июля 2017	152 560 Р		

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

<input type="text" value="Электронная почта"/>	<input type="button" value="Подписаться"/>
--	--

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

## Контакты

### Управляющая компания

ООО УК "ТЦ Академический" · Марина Шило

+7 343 287-72-27

+7 901 453-39-50

[Пожаловаться](#)

## Похожие предложения





Продажа   **Аренда**   Новостройки   Еще   Личный ка...

Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Ленинский район · мкр. Центр · ул. Вайнера · Метро Площадь 1905 года · Торговые площади

# Сдам торговые площади, Вайнера, 19

## 300 000 ₺ в месяц 1 200 ₺ за м²

Екатеринбург, Ленинский район, Центр   Ориентир: ТОЦ БУМ  
Площадь 1905 года, 6 минут пешком   Геологическая, 8 минут пешком

В избранное

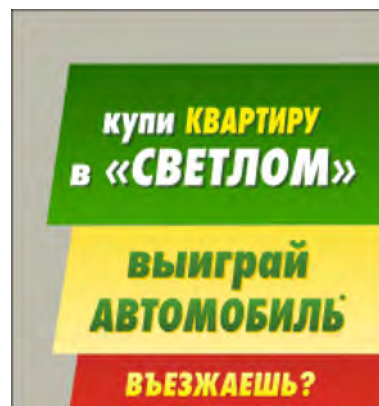


### Собственник

Вячеслав Сергеевич

+7 904 380-49-47

[Пожаловаться](#)



Сдам всё помещение под магазин, возможна любая перепланировка за счёт заказчика, возможна оплата 6-8% от оборота магазина, который будет занимать указанные площади. Возможна продажа помещения.

### Параметры

Тип здания бизнес-центр  
Общая площадь 250 м²  
Этаж 4  
Высота потолков 3 м  
Отдельный вход нет  
Парковка, количество мест 1-5

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Скидка до 300 т.р!  
На готовые квартиры в "Университетском"

Квартира за 400 тысяч руб.  
Заезжай сейчас  
[Информация](#)

ЖК Мельковский Центр  
Дом сдан  
КОМФОРТ  
БЕЗОПАСНОСТЬ  
РАССРОЧКА

Обновлено 09.01.2018, опубликовано 18.08.2017

## Расположение и инфраструктура

Карта    Панорама    Как добраться

Работает на API 2ГИС  
Лицензионное соглашение

Кафе, рестораны    Магазины    Бизнес-центры

Торговые центры    Похожие объявления

trc-ala1ir.ru

**Нужны торговые площади? Смотри тут!**  
ТРЦ Алатырь. От 1300 р./м2. Первый месяц = 0 руб! Под магазин, бутик, салон

ADAMANT MOTORS  
Новые авто в кредит! Госпрограмма от 5,9%. ОСАГО/КАСКО в подарок!

adamant-motors.ru

**Автокредит в Екатеринбурге от 5,9%**  
По 2 документам. Первый платеж в подарок. Скидки до 150 000 Р. Заявка:  
Содействие в подборе финансовых услуг/организаций

8,14%  
deposits.unicredit.ru

**Высокий % по вкладам – в ЮниКредит Банке**  
Ставка до 8,14%! Получайте максимальную выгоду от своих сбережений.  
АО «ЮниКредит Банк»

Яндекс.Директ

Реклама

- Помещения под магазин 620
- Помещения под салон красоты 188
- Помещение под кафе 159
- Помещение под медицинский центр 117
- Помещение под фитнес-центр 47
- Помещение под автосервис 32
- Помещение под гостиницу 14

## Подобрать торговые площади

Оставьте заявку и мы свяжемся с вами в ближайшее время

Имя    Стоимость    за объект

**Избегайте ошибок**  
Простые шаги к безопасной сделке: скачайте инструкции от N1.RU

Электронная почта   

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

## Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта   

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с [правилами](#).

## Контакты

### Собственник

Вячеслав Сергеевич

+7 904 380-49-47



Продажа   **Аренда**   Новостройки   Еще   Личный кабинет   [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда коммерческой недвижимости · Верх-Исетский район · мкр. Академический · ул. Краснолесья · Торговые площади

# Сдам торговые площади, Краснолесья, 133

## 708 300 ₽ в месяц 900 ₽ за м²

Екатеринбург, Верх-Исетский район, Академический   Ориентир: ТРЦ Академический

В избранное     



**Управляющая компания**  
ООО УК "ТЦ Академический"  
Марина Шило

+7 343 287-72-27

+7 901 453-39-50

[Пожаловаться](#)



ТРЦ "Академический" - современный торгово-развлекательный комплекс, расположенный в одноименном районе на пересечении основных транспортных путей - улиц Краснолесья и Вильгельма де Генина. Помещения в Аренду от собственника.

### Параметры

Тип здания торговый центр  
Общая площадь 787 м²  
Этаж 3  
Высота потолков 4,5 м  
Отдельный вход нет

### Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

[Выгода от Синара-Девелопмент](#)  
Квартиры с новогодними скидками

[Участки со скидкой до 50%](#)  
Коттеджный поселок "Заповедник"

[Земельные участки в рассрочку!](#)  
Коттеджный поселок



# СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 045633

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №276112 серия 66 АЕ от 20.02.2012 г.

Дата выдачи: 09.08.2013 г.

### Документы-основания:

Договор участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 20.03.2006 г. Номер регистрации: 66-66-01/003/2006-153  
Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2006г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 04.09.2006 г. Номер регистрации: 66-66-01/295/2006-301  
Дополнительное соглашение № 2 от 04.07.2006 г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 28.09.2006 г. Номер регистрации: 66-66-01/470/2006-032  
Дополнительное соглашение № 3 от 17.05.2007г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 22.06.2007 г. Номер регистрации: 66-66-01/471/2007-048  
Дополнительное соглашение № 4 от 27.09.2007г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 10.10.2007 г. Номер регистрации: 66-66-01/674/2007-255  
Дополнительное соглашение № 5 от 03.04.2008 г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 20.06.2008 г. Номер регистрации: 66-66-01/458/2008-067  
Дополнительное соглашение №6 от 16.06.2008г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 13.08.2008 г. Номер регистрации: 66-66-01/458/2008-525  
Дополнительное соглашение №7 от 15.06.2009г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 11.09.2009 г. Номер регистрации: 66-66-01/624/2009-357  
Дополнительное соглашение № 8 от 01.02.2010 г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 04.05.2010 г. Номер регистрации: 66-66-01/321/2010-040  
Дополнительное соглашение №9 от 02.08.2010 г. к договору участия в долевом строительстве №01/И-01/06-Е от 30.01.2006 г. Дата регистрации: 29.09.2010 г. Номер регистрации: 66-66-01/660/2010-274  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 66302000-511/10 от 19.07.2010 г.  
Акт выполнения условий договора от 02.08.2010 г.

### Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "УралИнвест", ИНН 5905238591, ОГРН 1055902893529, КПП 667201001. Дата регистрации: 21.12.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Индустриальному району г.Перми. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, Дублер Сибирского Тракта, д. 2.

Вид права: собственность

### Объект права:

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 53450,7 кв.м. Этаж: техническое подполье: 1, 2, 3, 4, кровля.

Адрес (местоположение):

Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, д. 2

### Кадастровый (или условный) номер:

66:41:0608010:3263

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека, Аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.09.2010 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/660/2010-327

Государственный регистратор:

/ Богомолова Е. Б. /

66 АЖ 045633


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263
Номер кадастрового квартала:	66:41:0608010
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0608010:3262
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Техническое подполье № б/н, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № Кровля
3	Общая площадь помещения:	53450.7
4	Местоположение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул дублер Сибирского тракта, д 2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1708134710.04
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1\40311\А\21\1\004, 1-10, 1-2, 7-8, 35, 42, 54, 57-107, 112-201, 214-265, 1-7, 36-37, 48-190, 1-101, 150-196, 1-49, 49а-62, 62а-73, 73а-89, 1-39
10	Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 53450,7 кв.м содержится информация: "Объект изменился за счет перепланировки "
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области	

Начальник Екатеринбургского отдела		Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

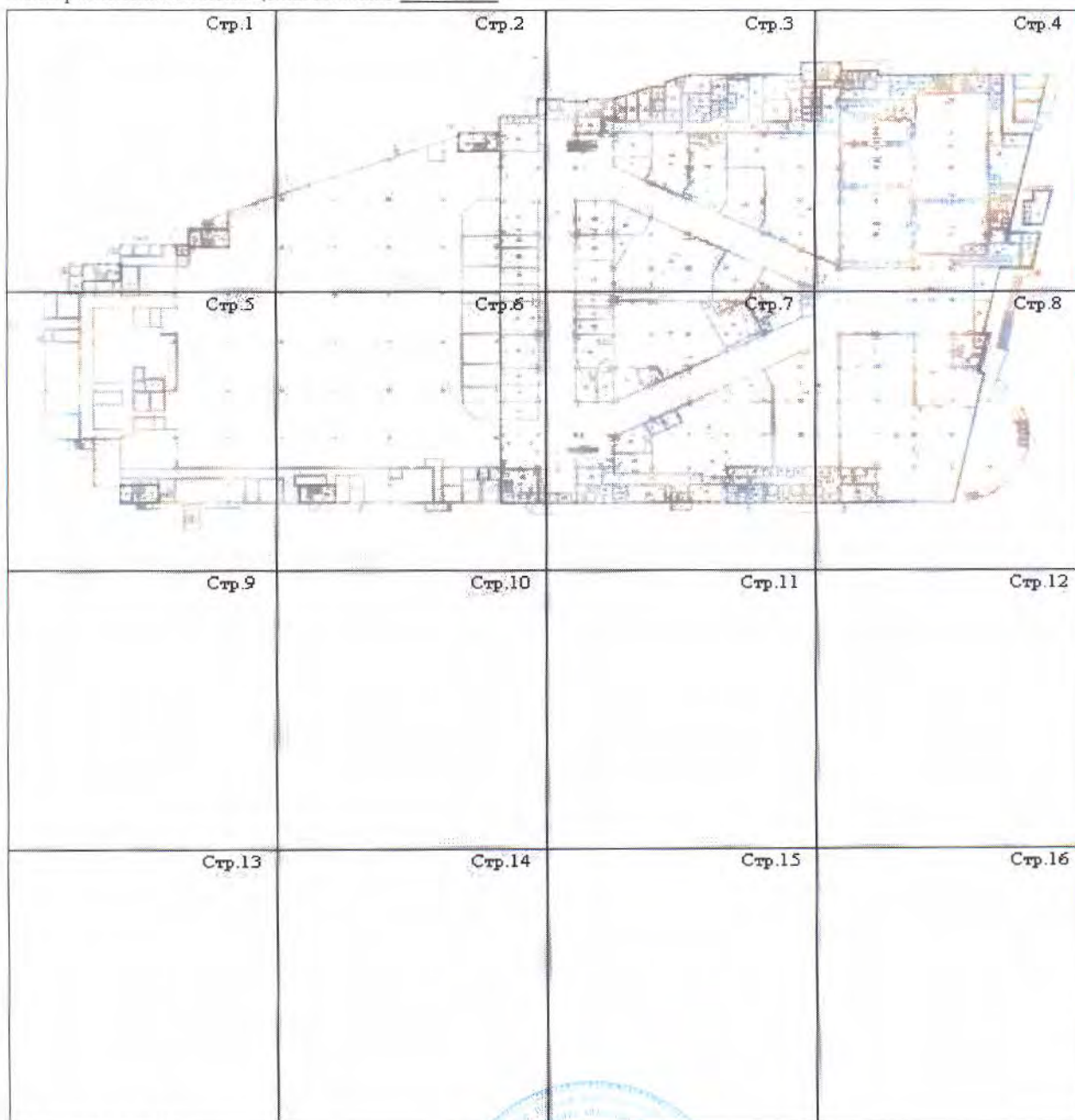
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	2	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



**Масштаб 1: 101**

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	---	-------------------------------------

М.П.

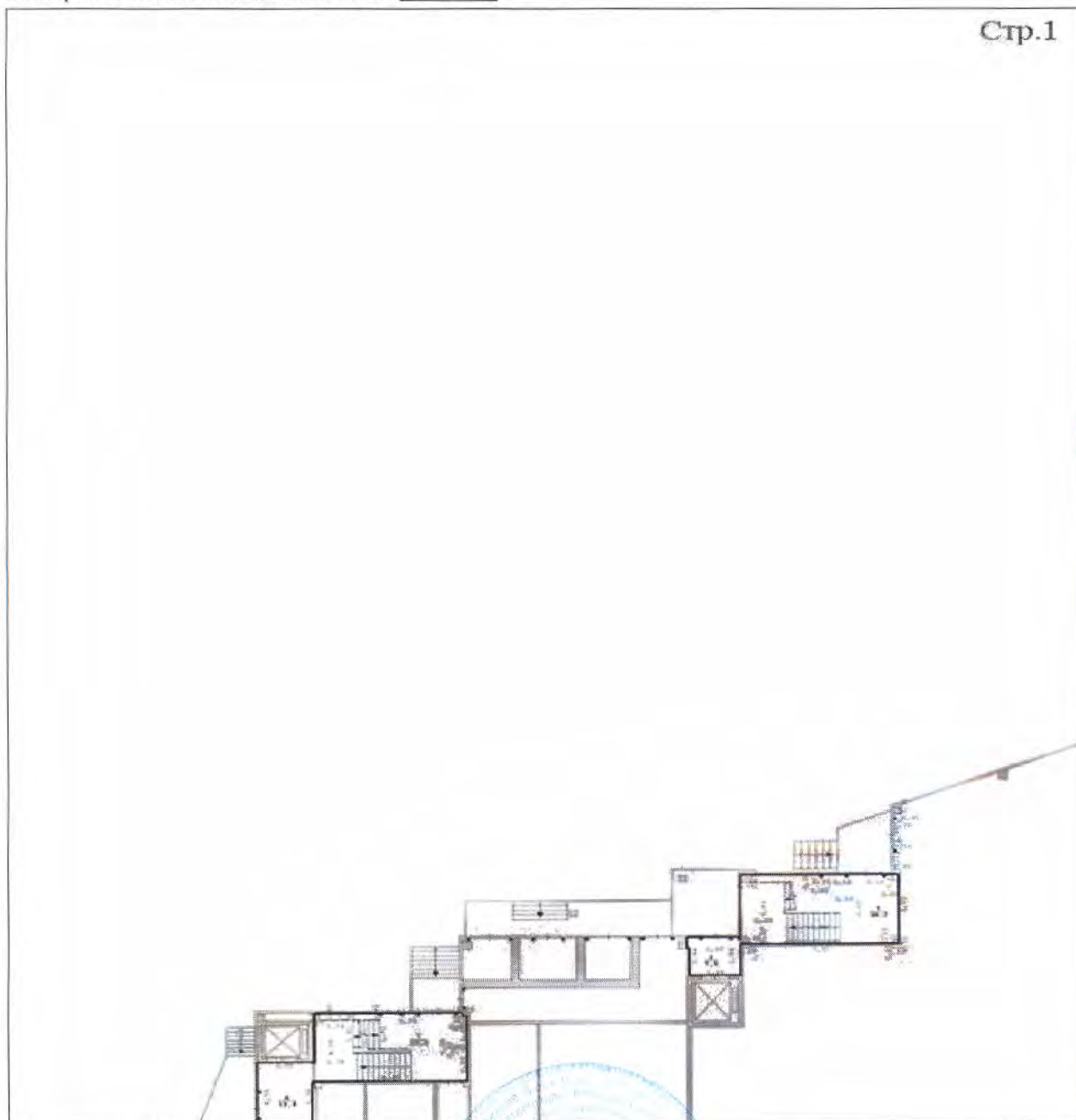
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Стр.1



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

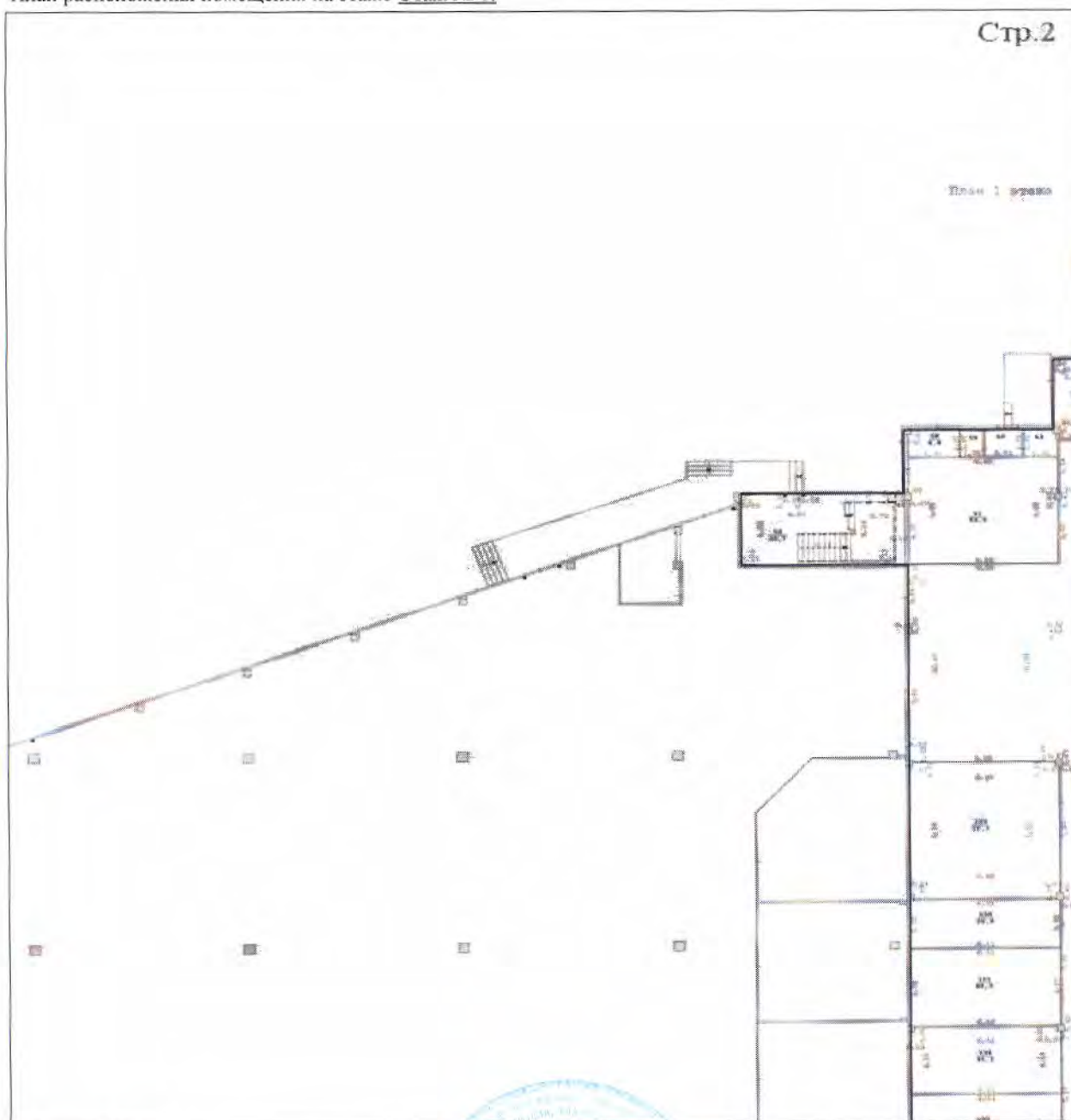
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

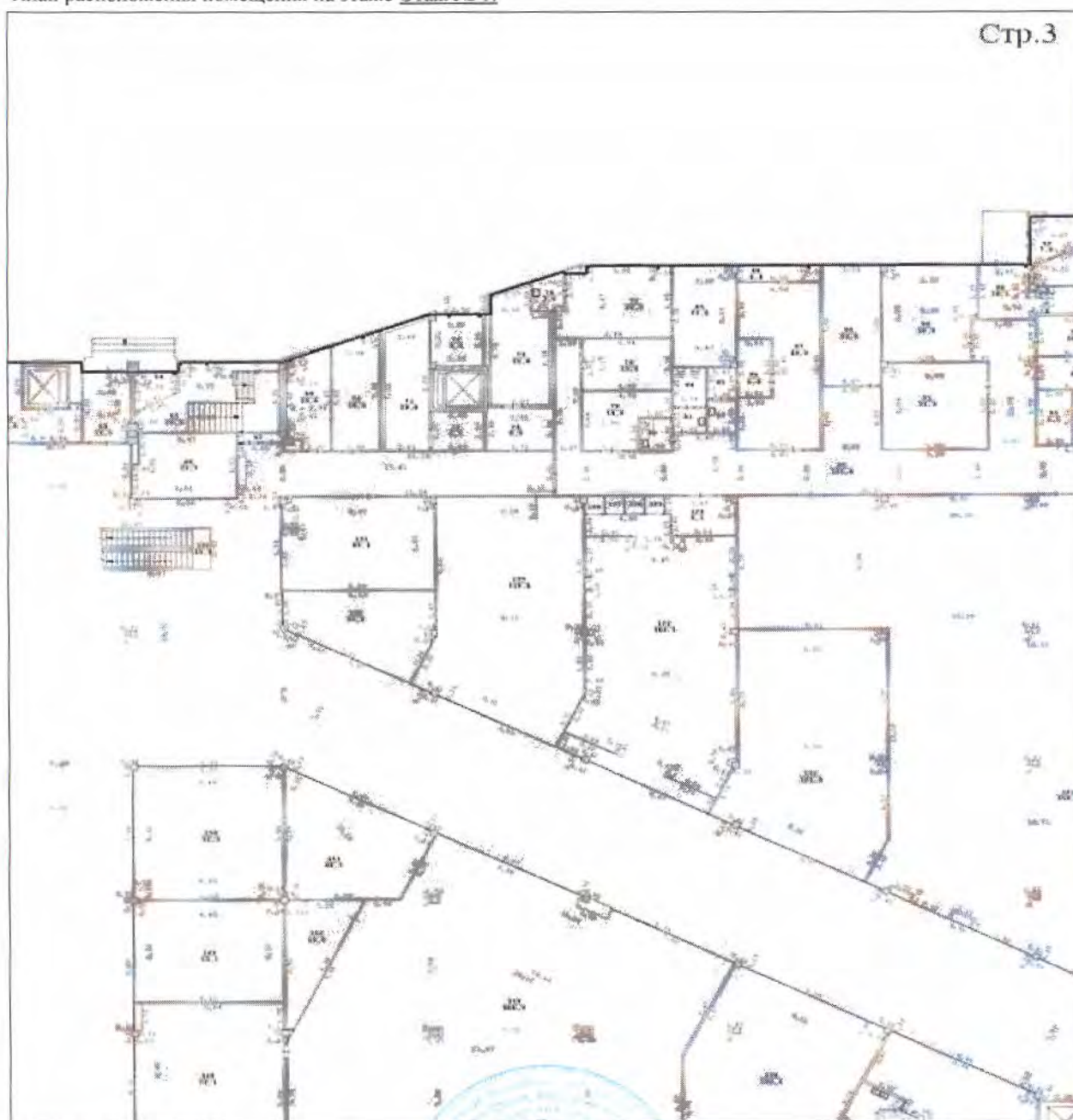


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	5	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела		Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

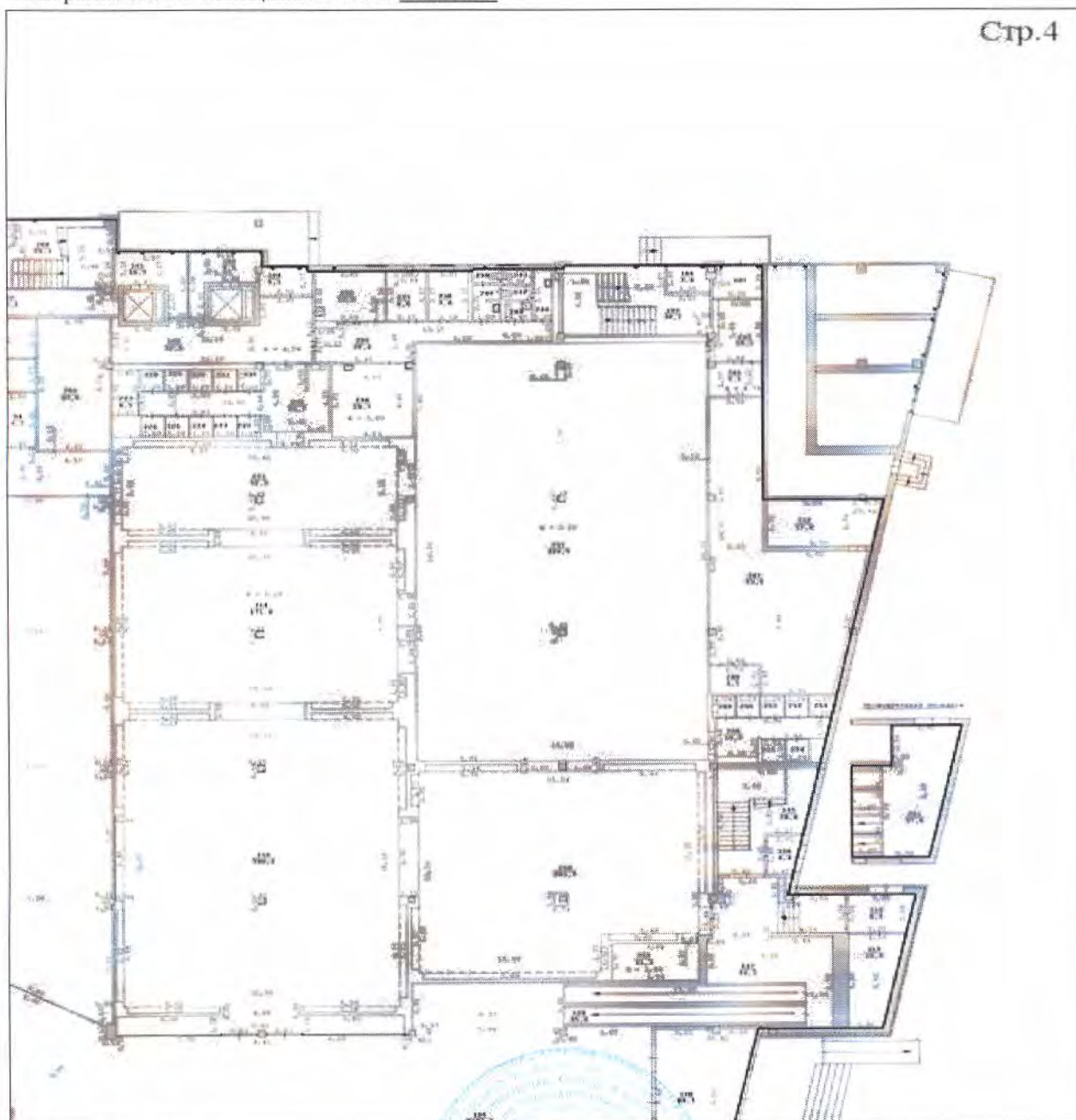
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Стр.4

Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

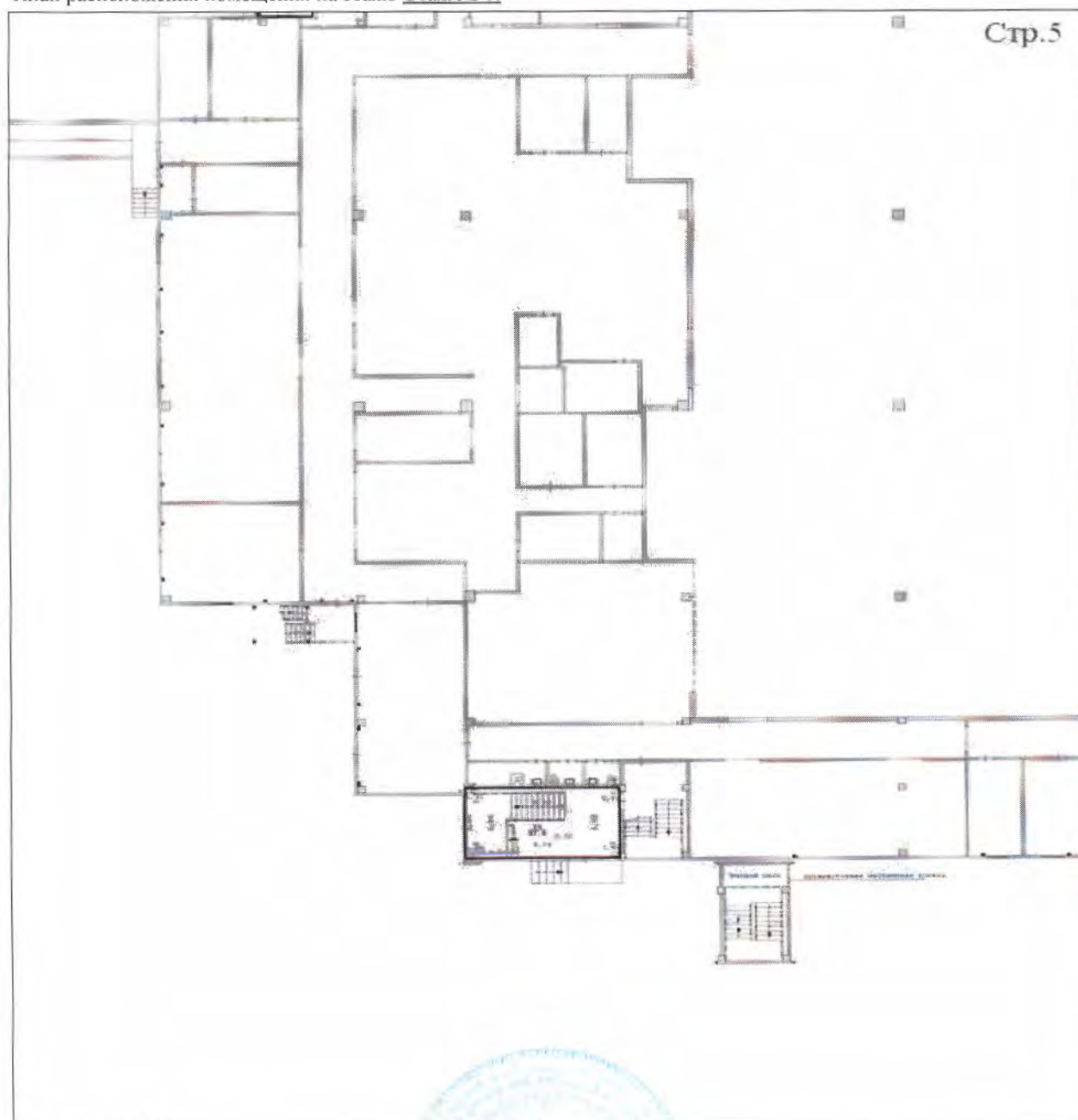
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

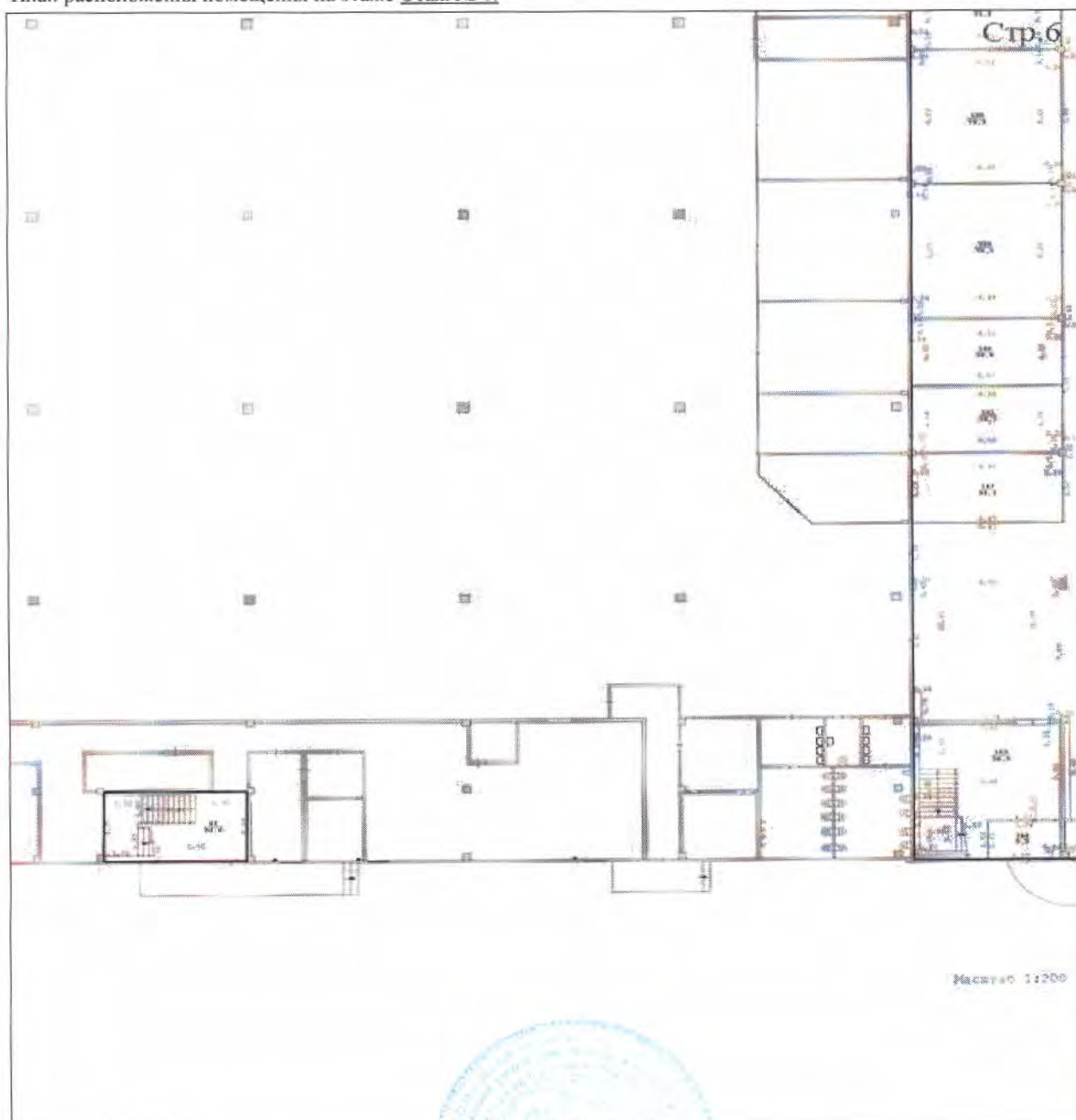
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:200

Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела		Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	50
--------	---	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела		Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

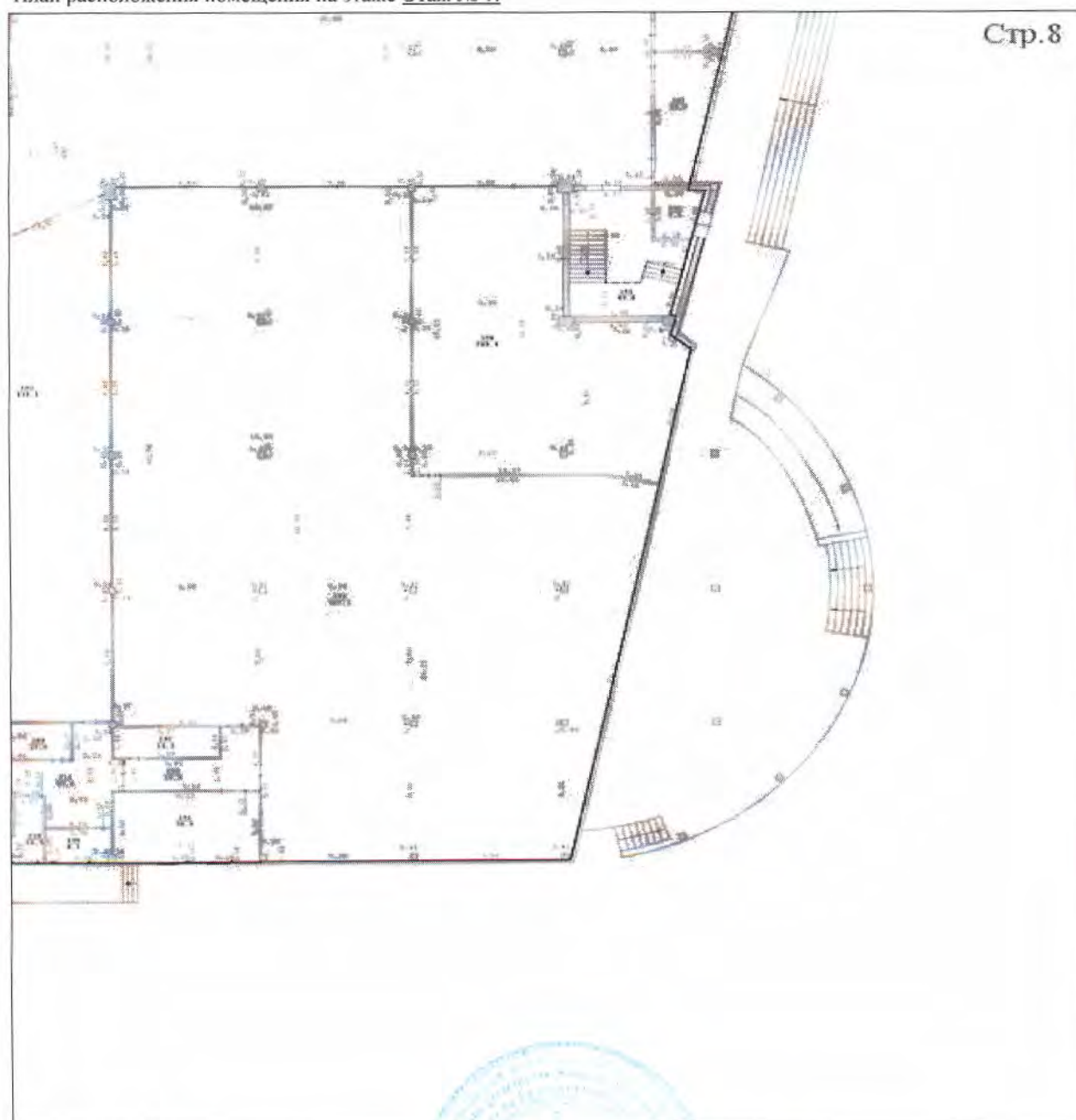
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

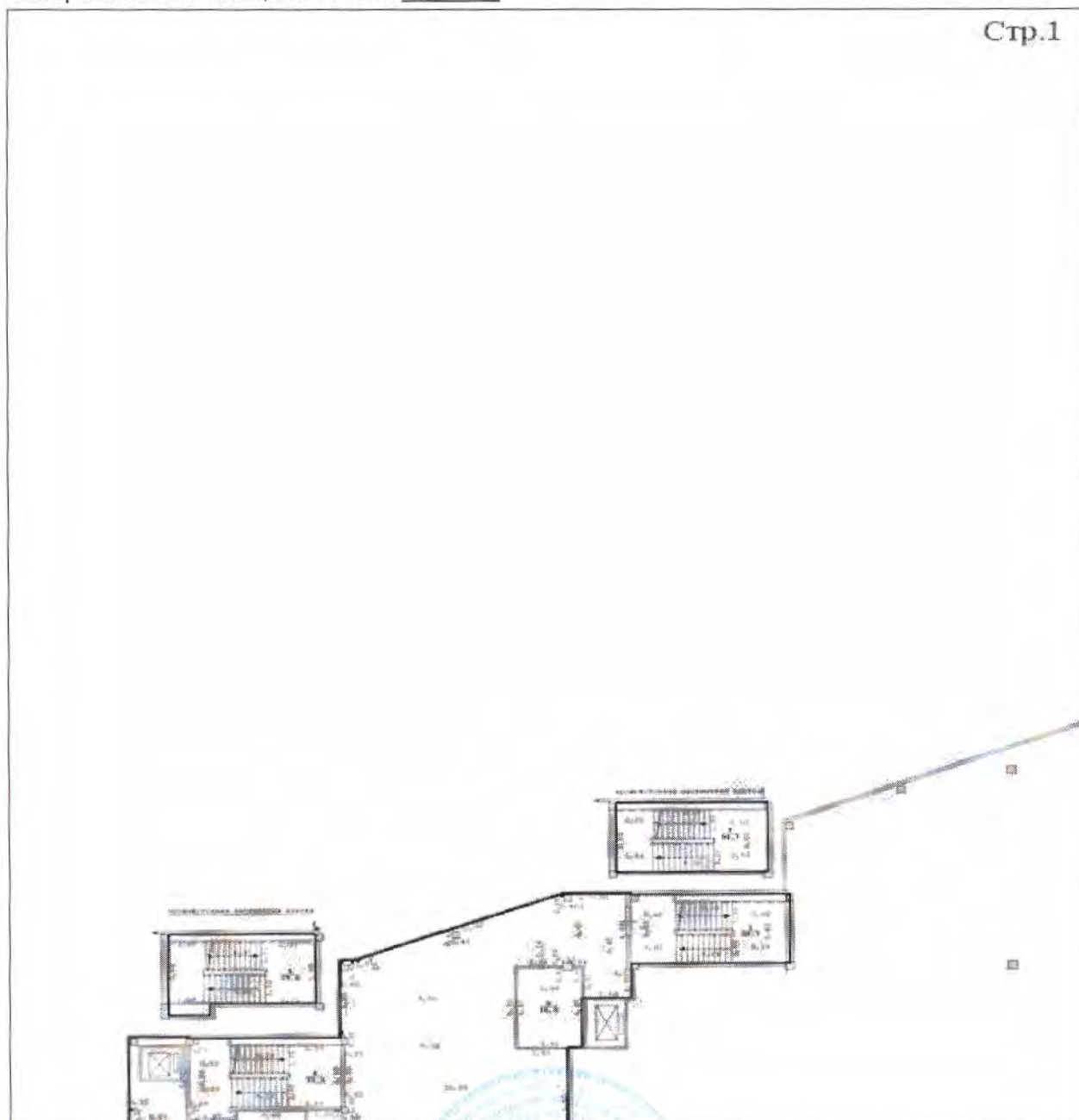
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Стр.1

Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

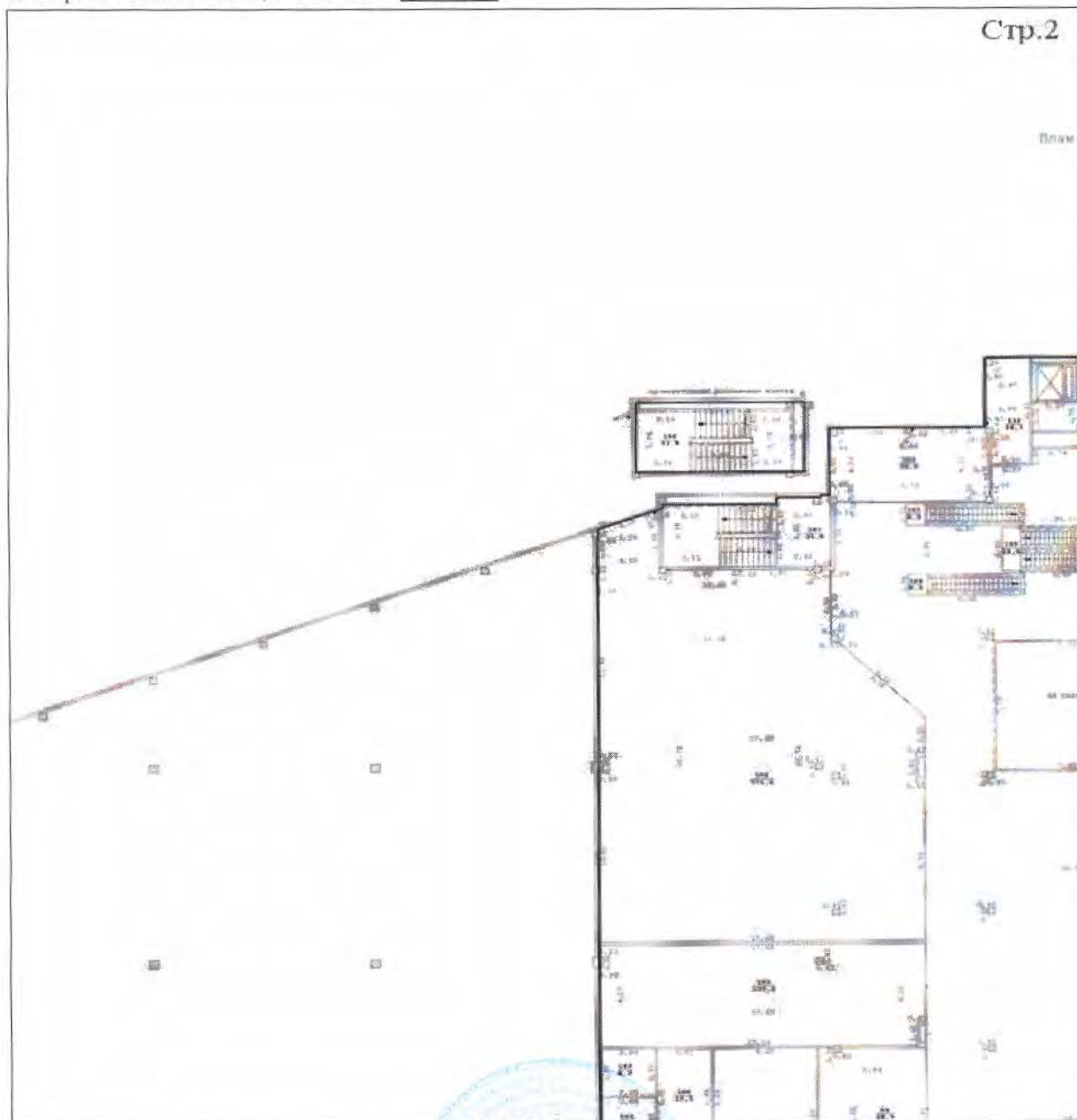


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Стр.2

План

Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

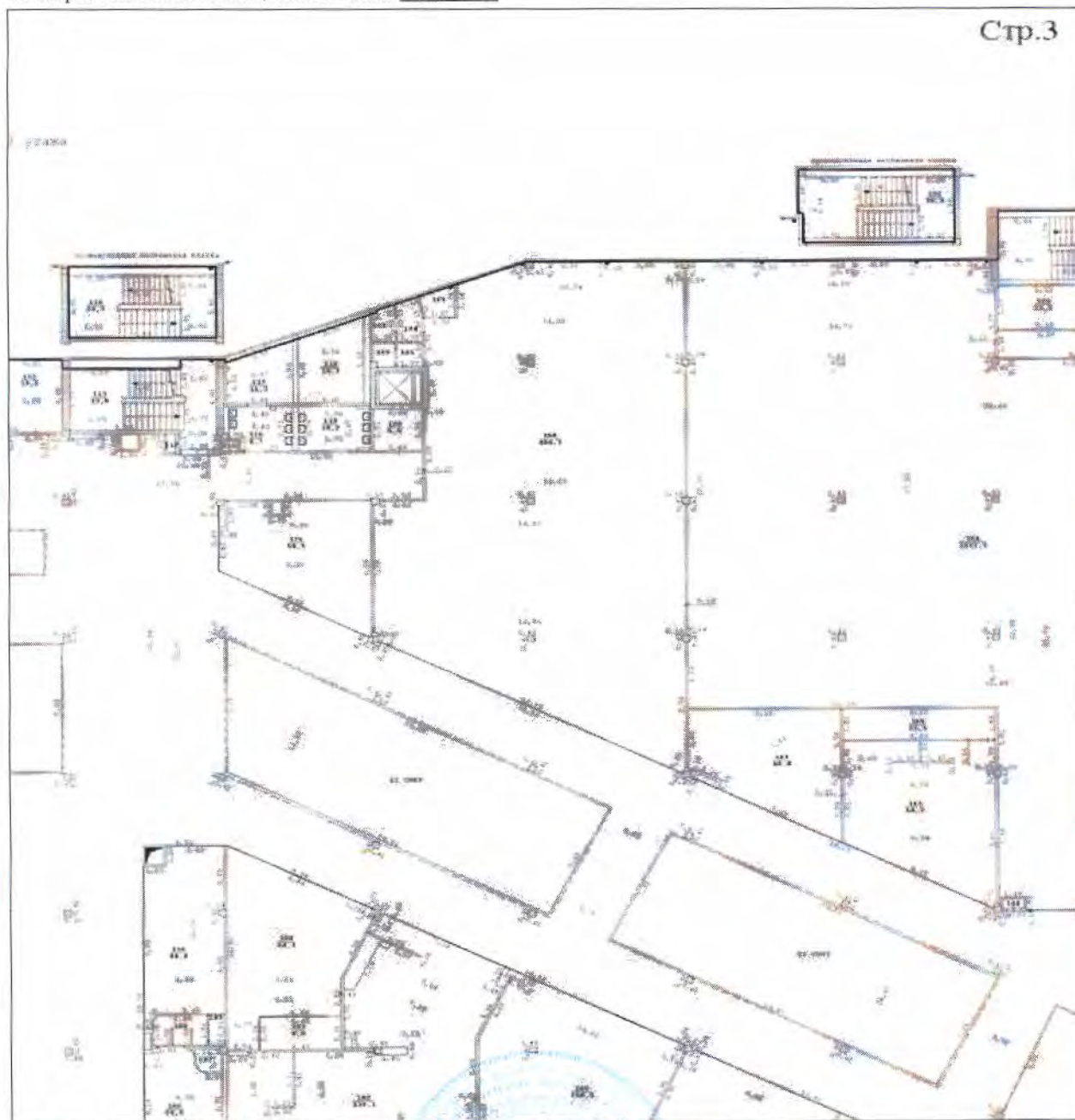
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Стр.3

Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

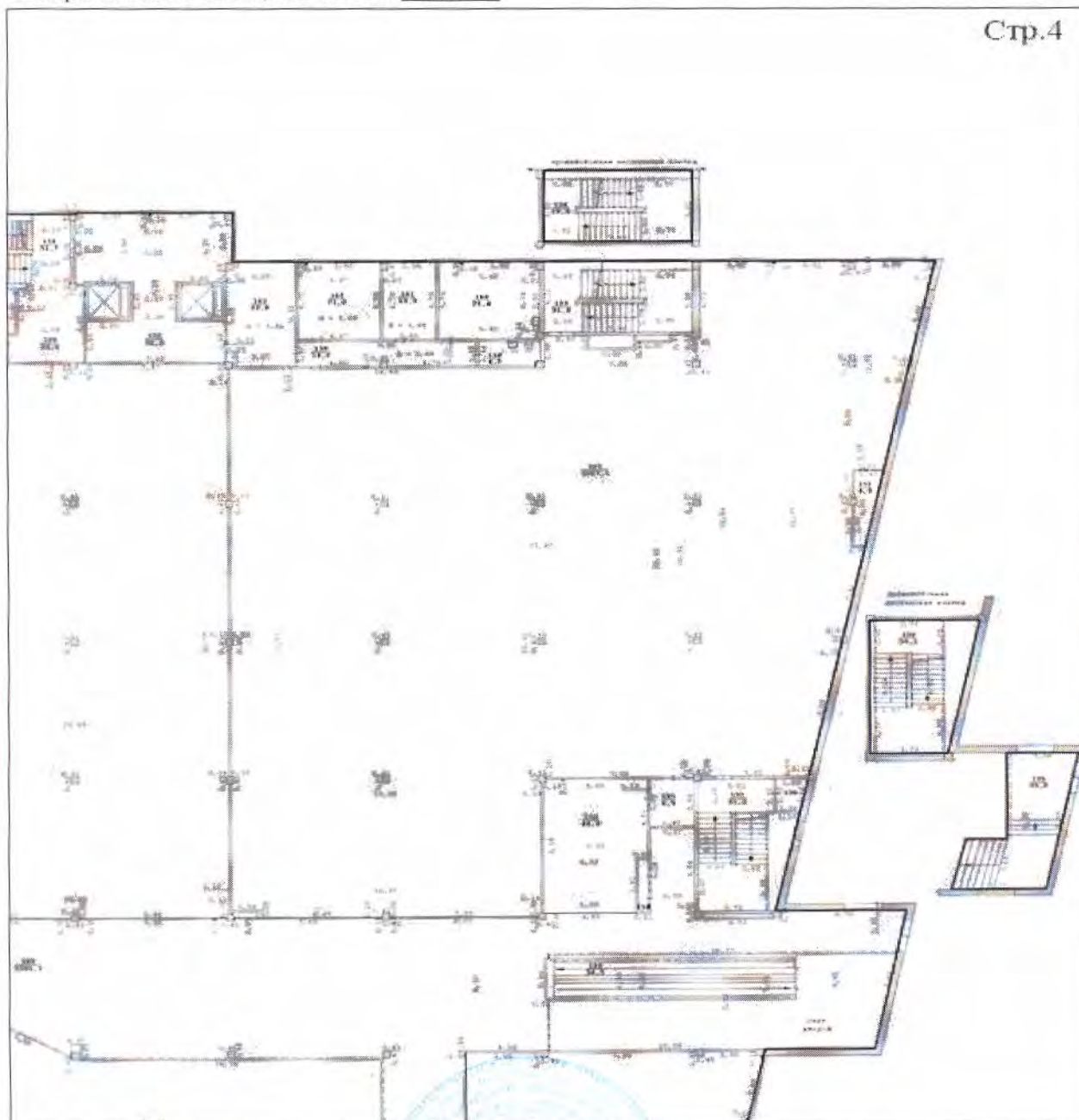
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Стр.4



Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	16	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

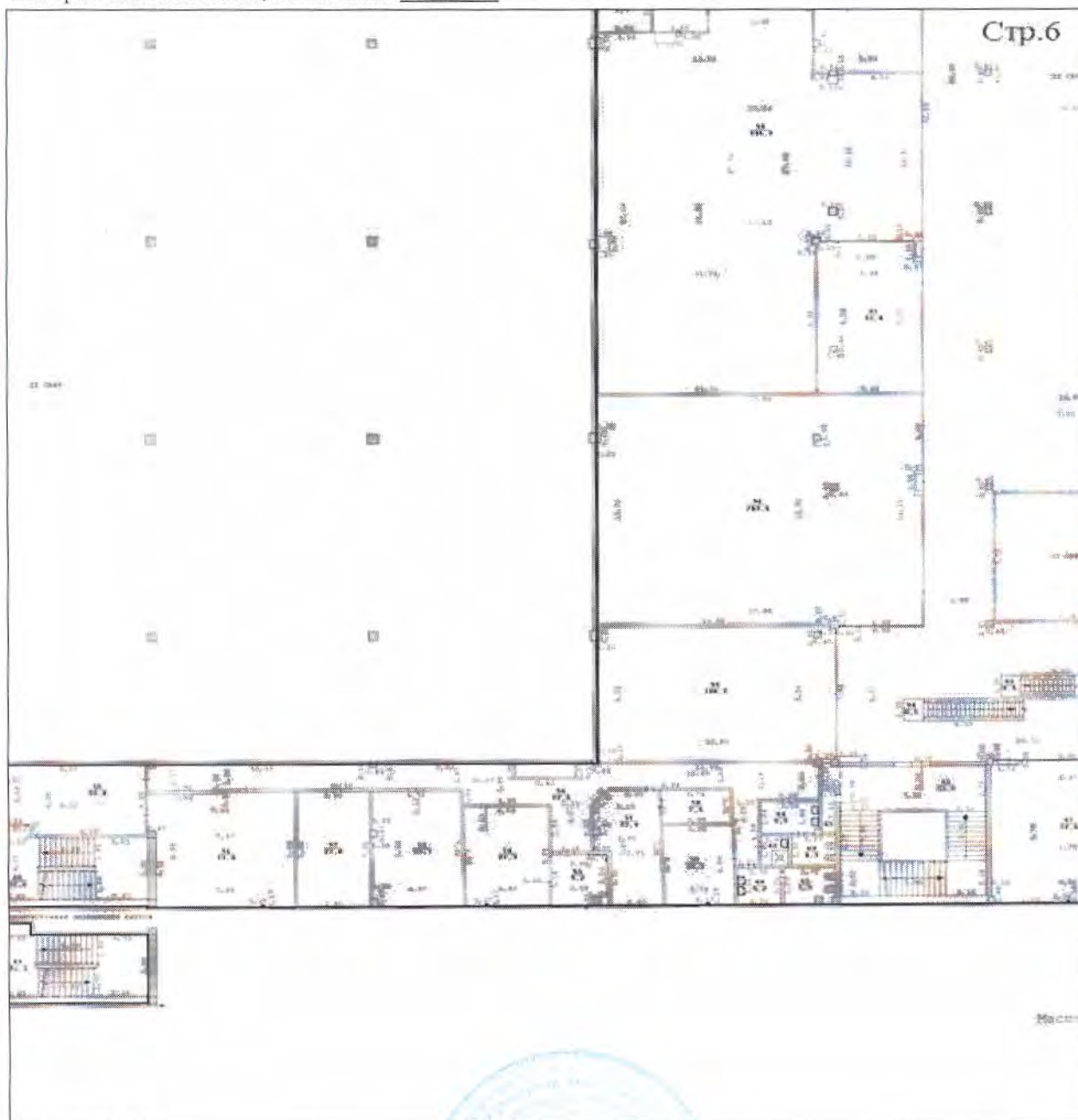
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

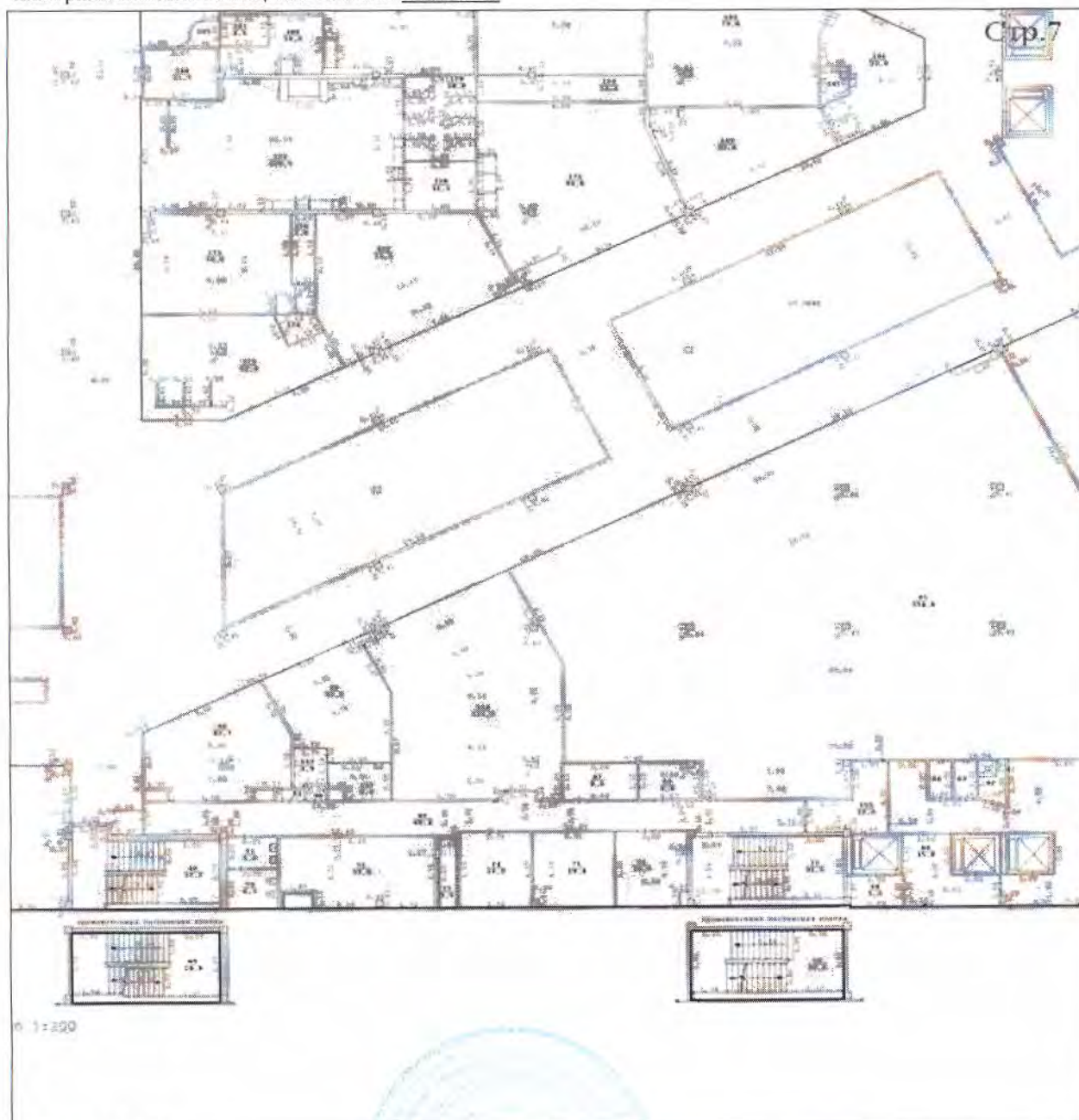
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	18	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

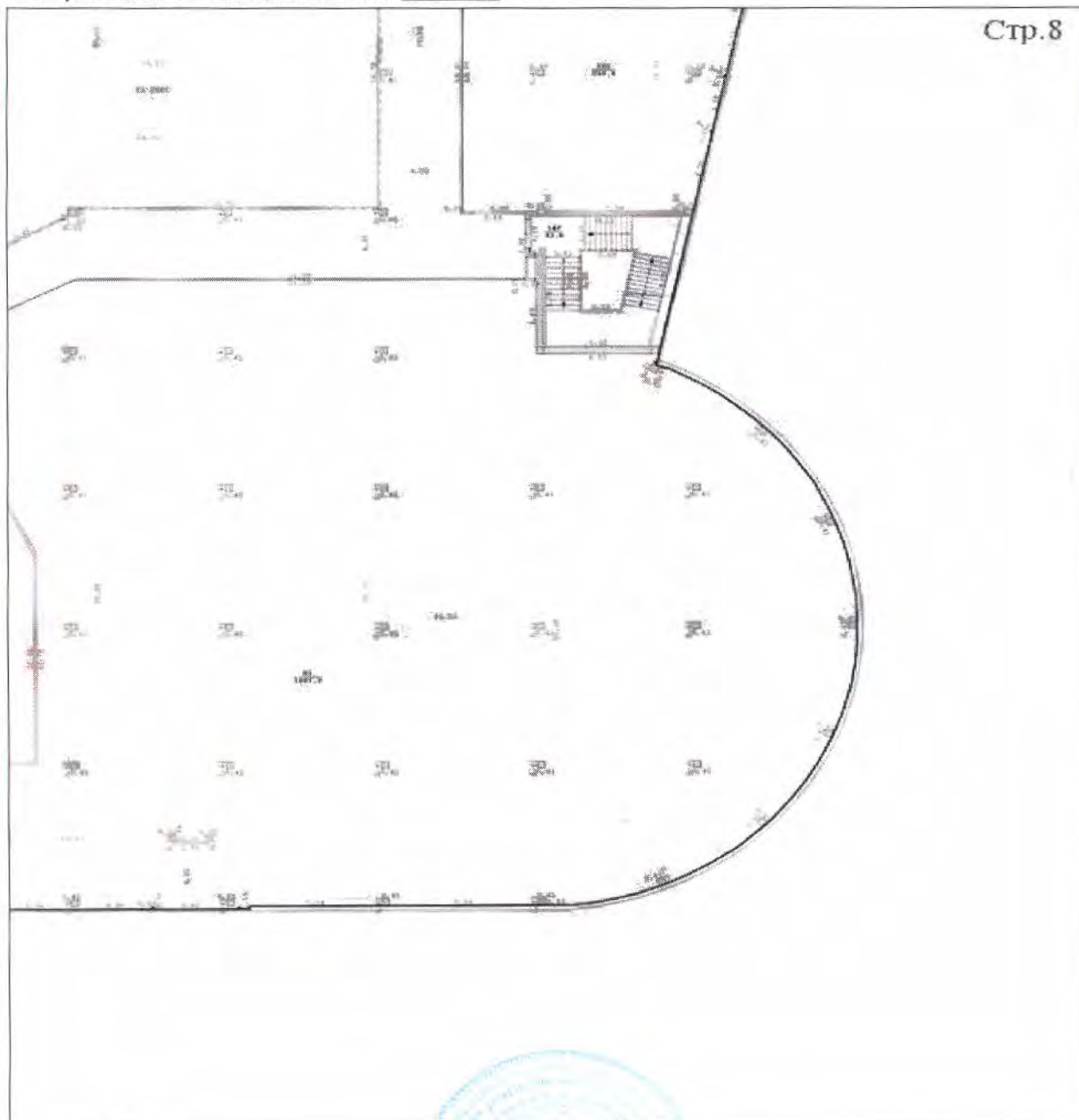
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	19	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 96

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

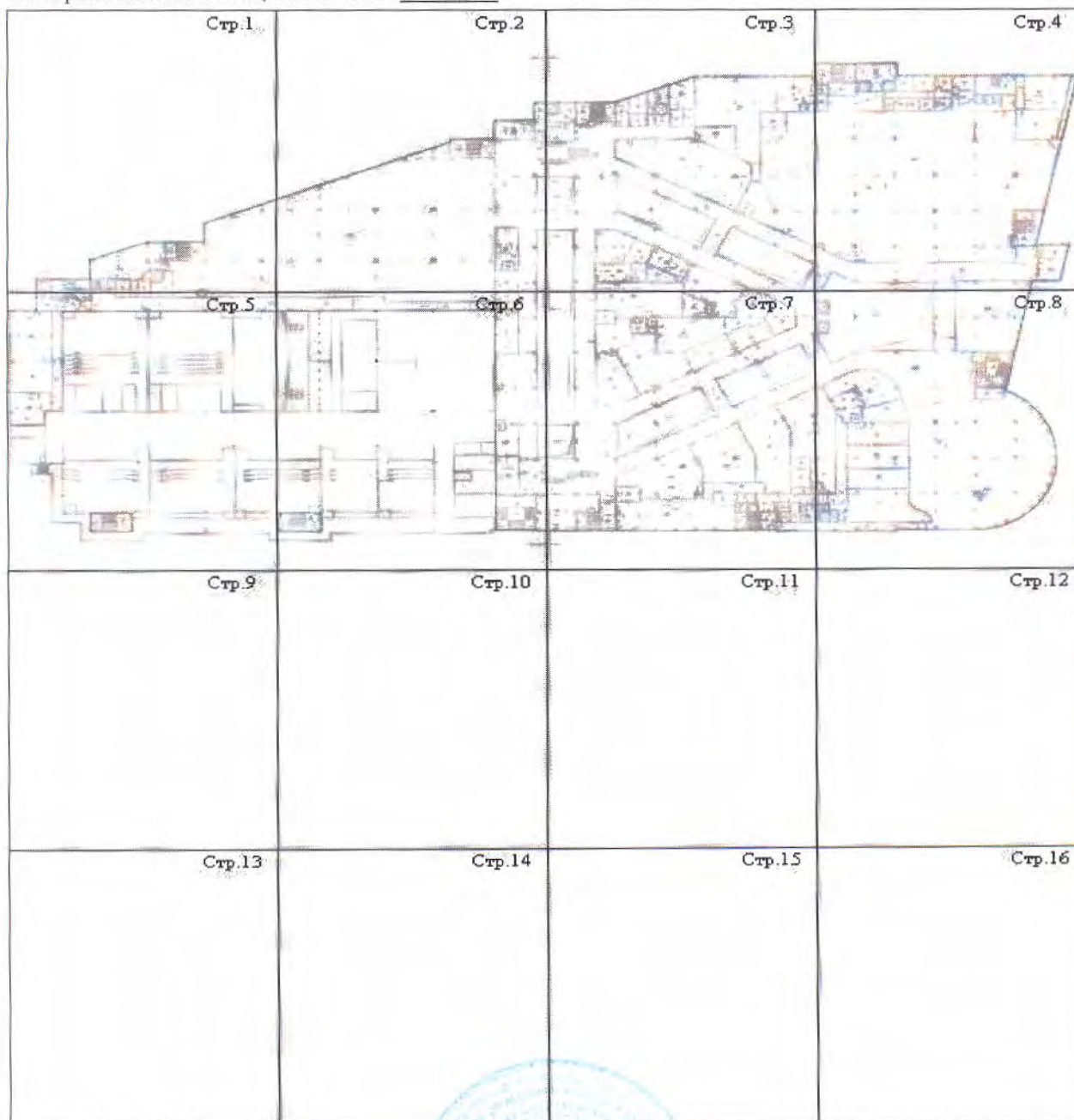
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	20	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------	-------------------------------------

М.П.



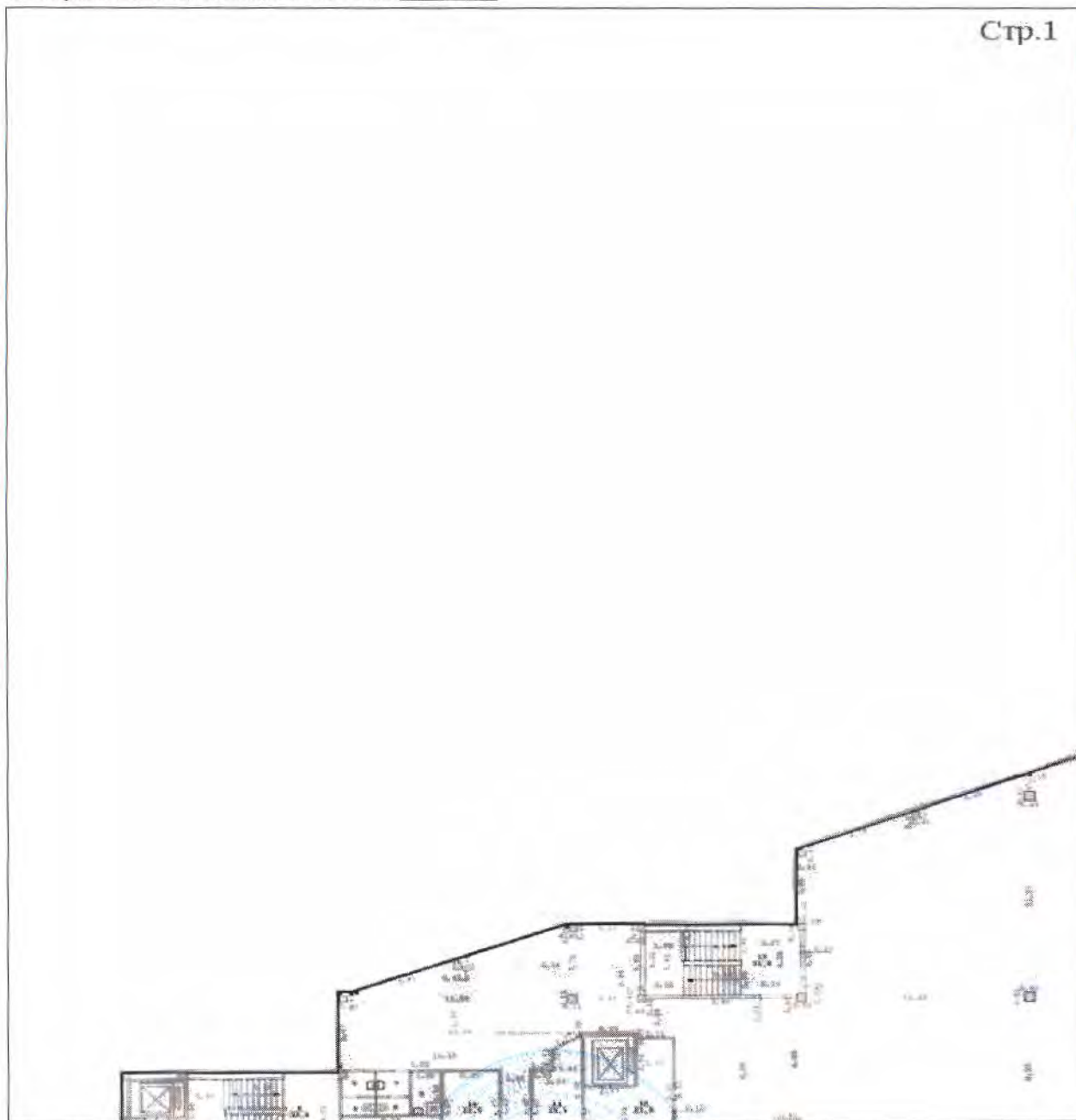
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	21	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Стр.1



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

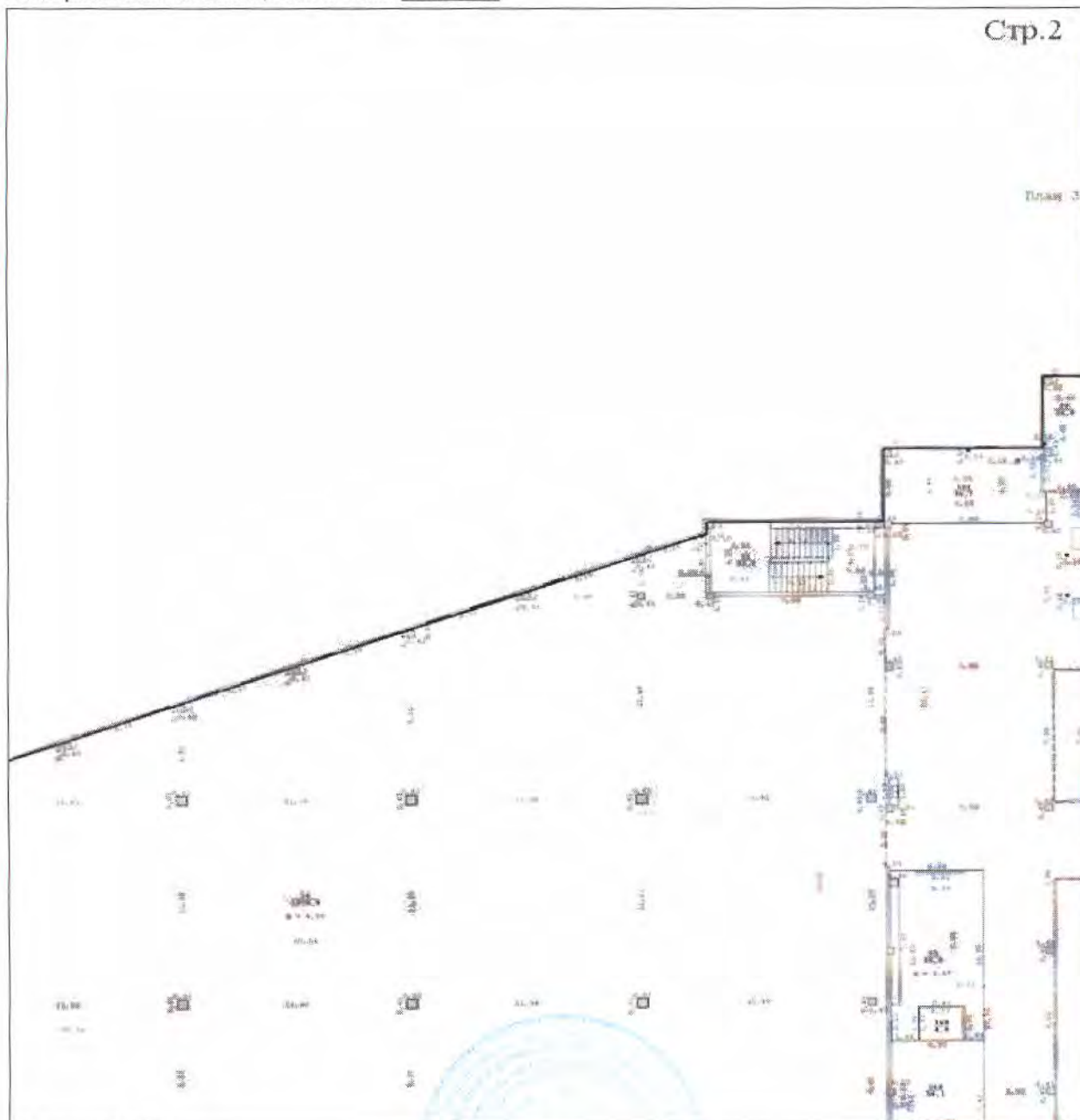
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	22	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Стр. 2

План № 3

Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

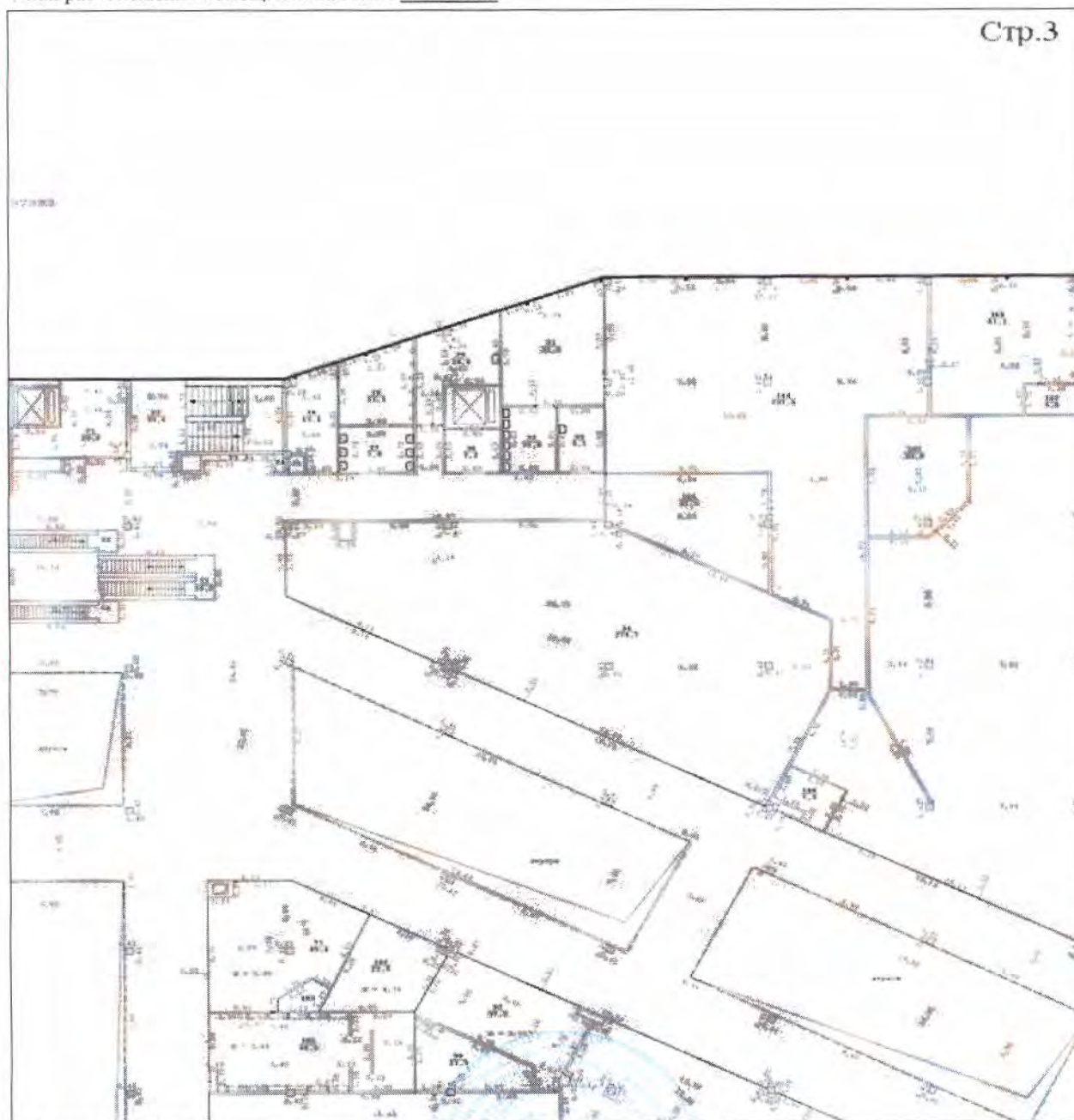
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	23	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

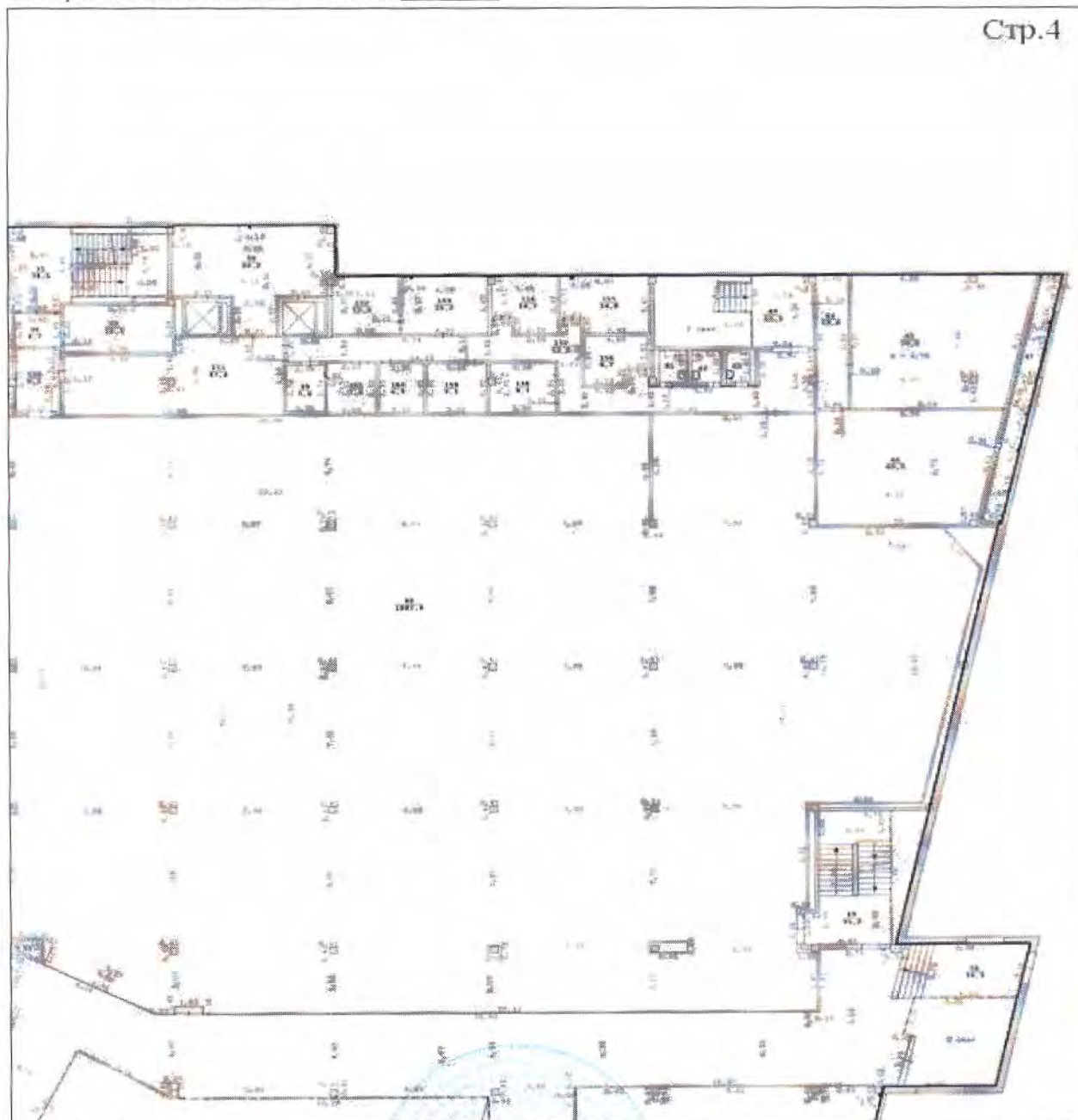
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	24	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

Стр.4



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

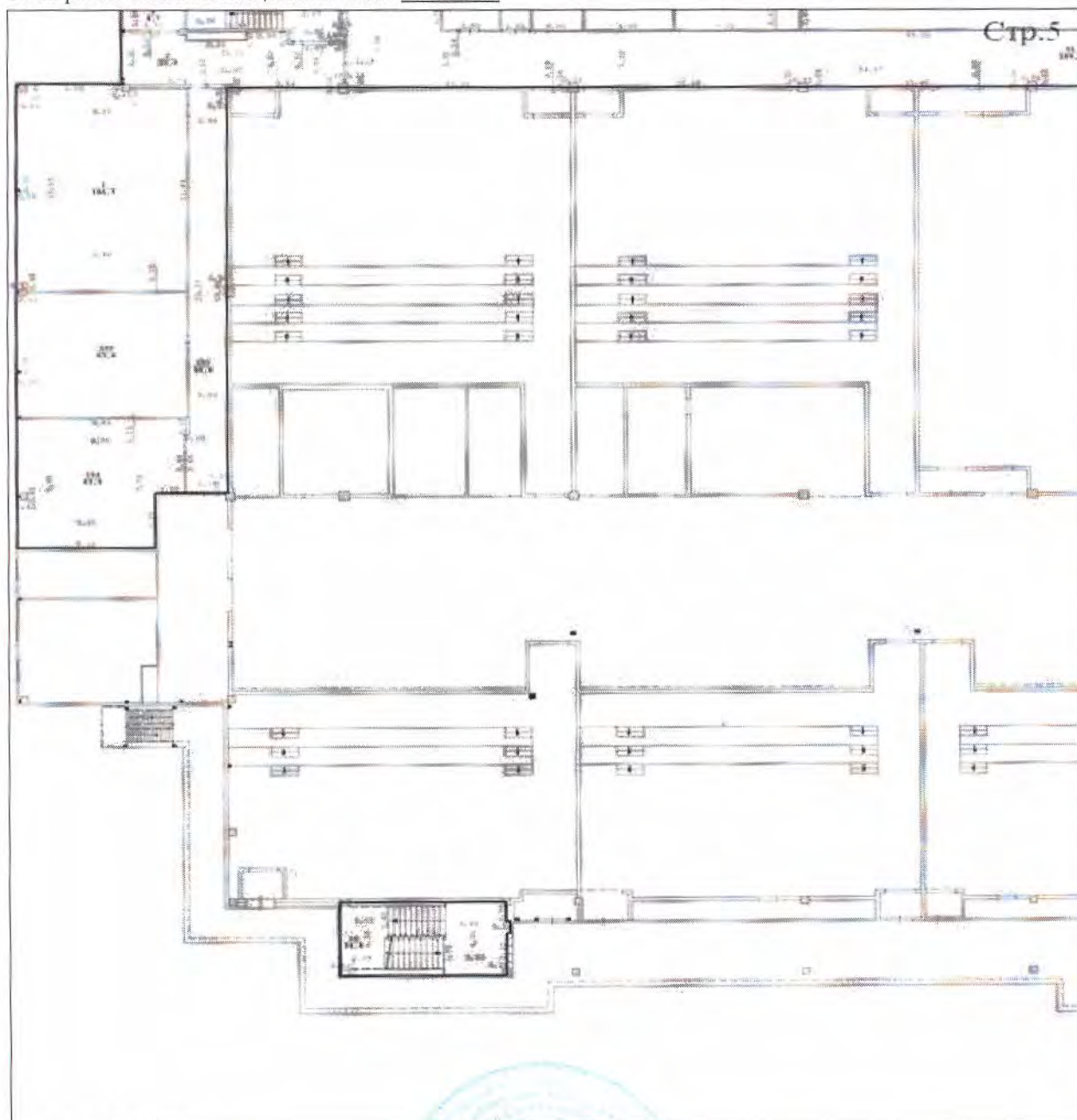
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	25	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

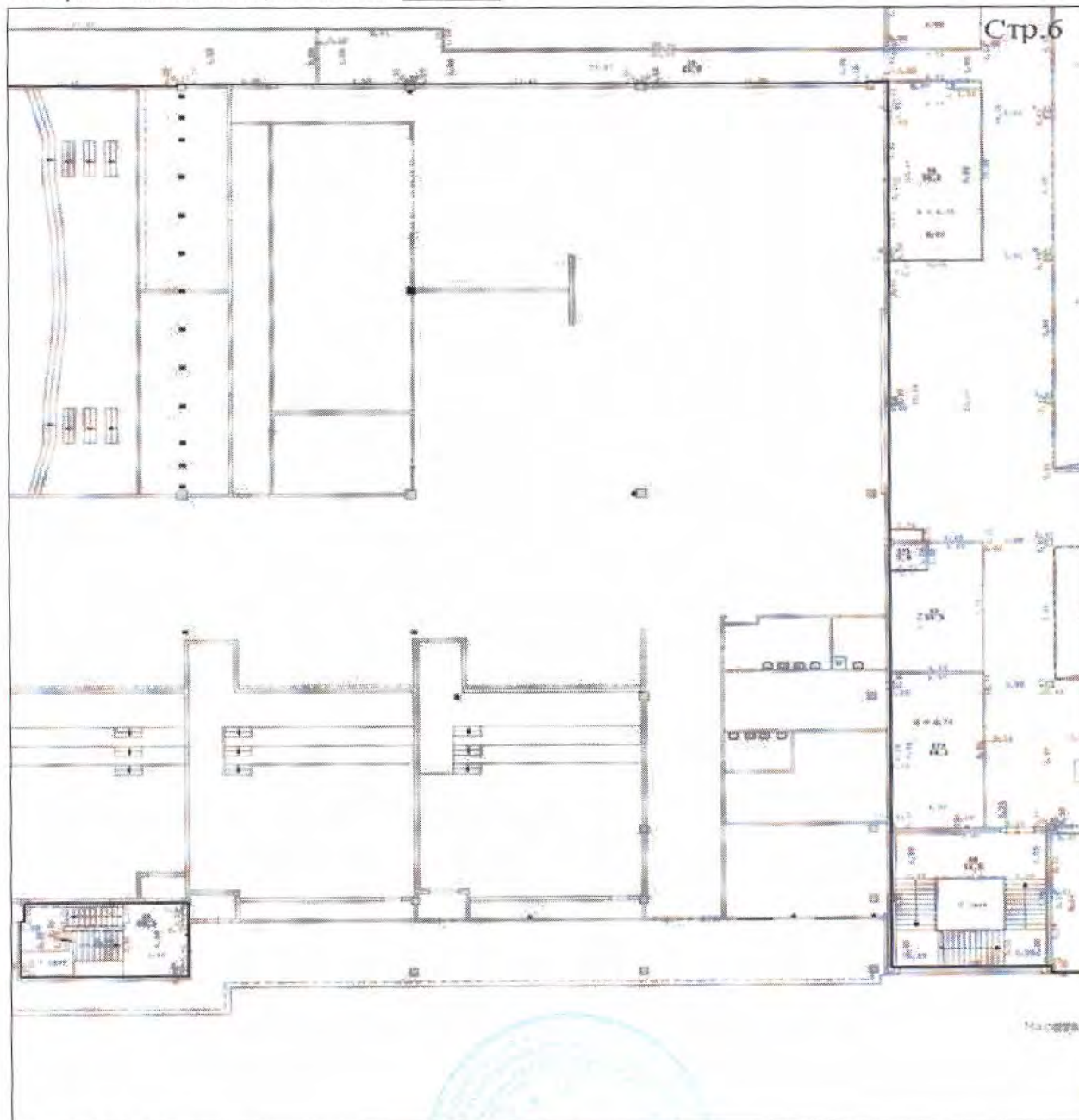
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	26	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

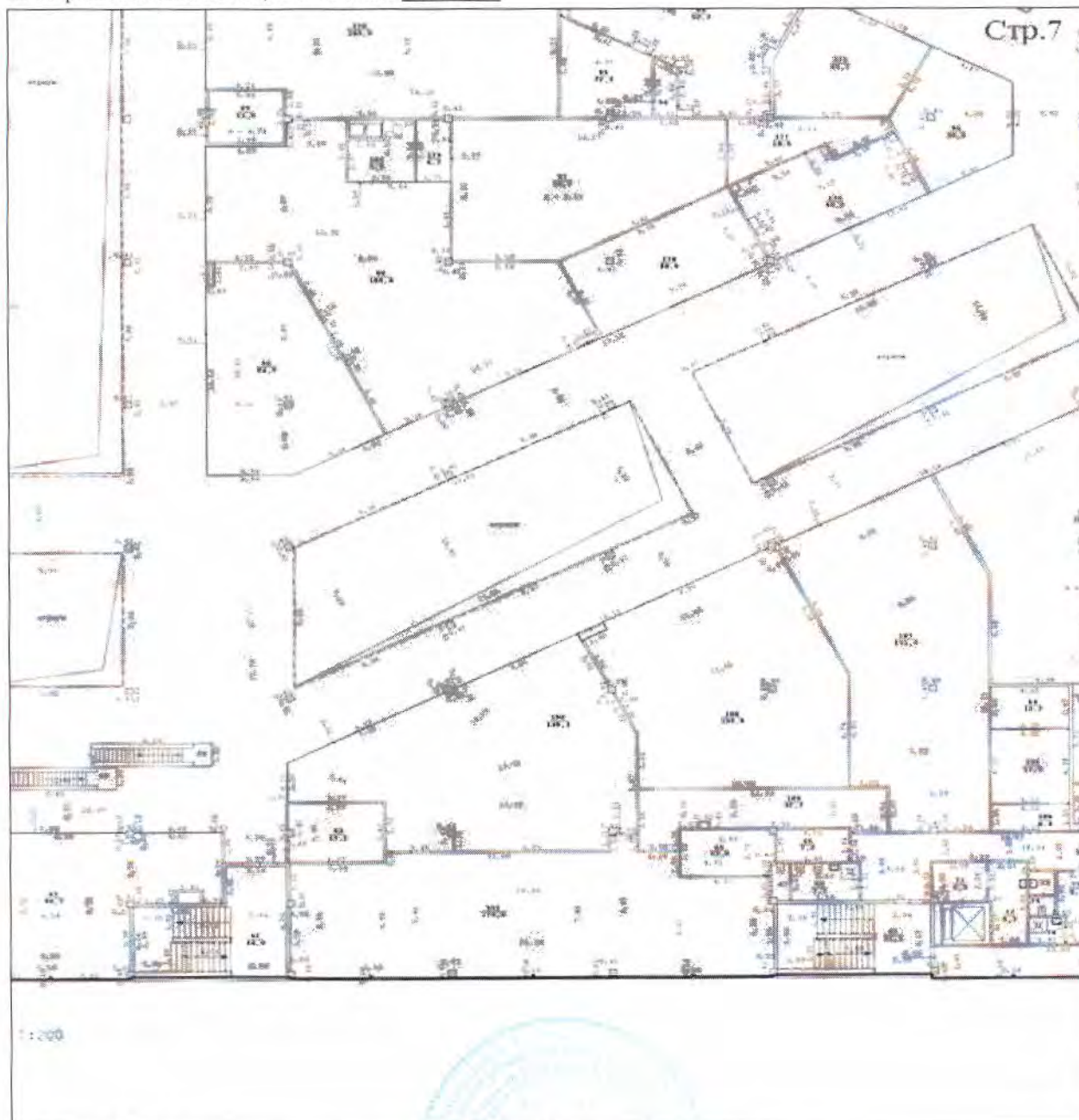
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	27	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Стр.7

Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

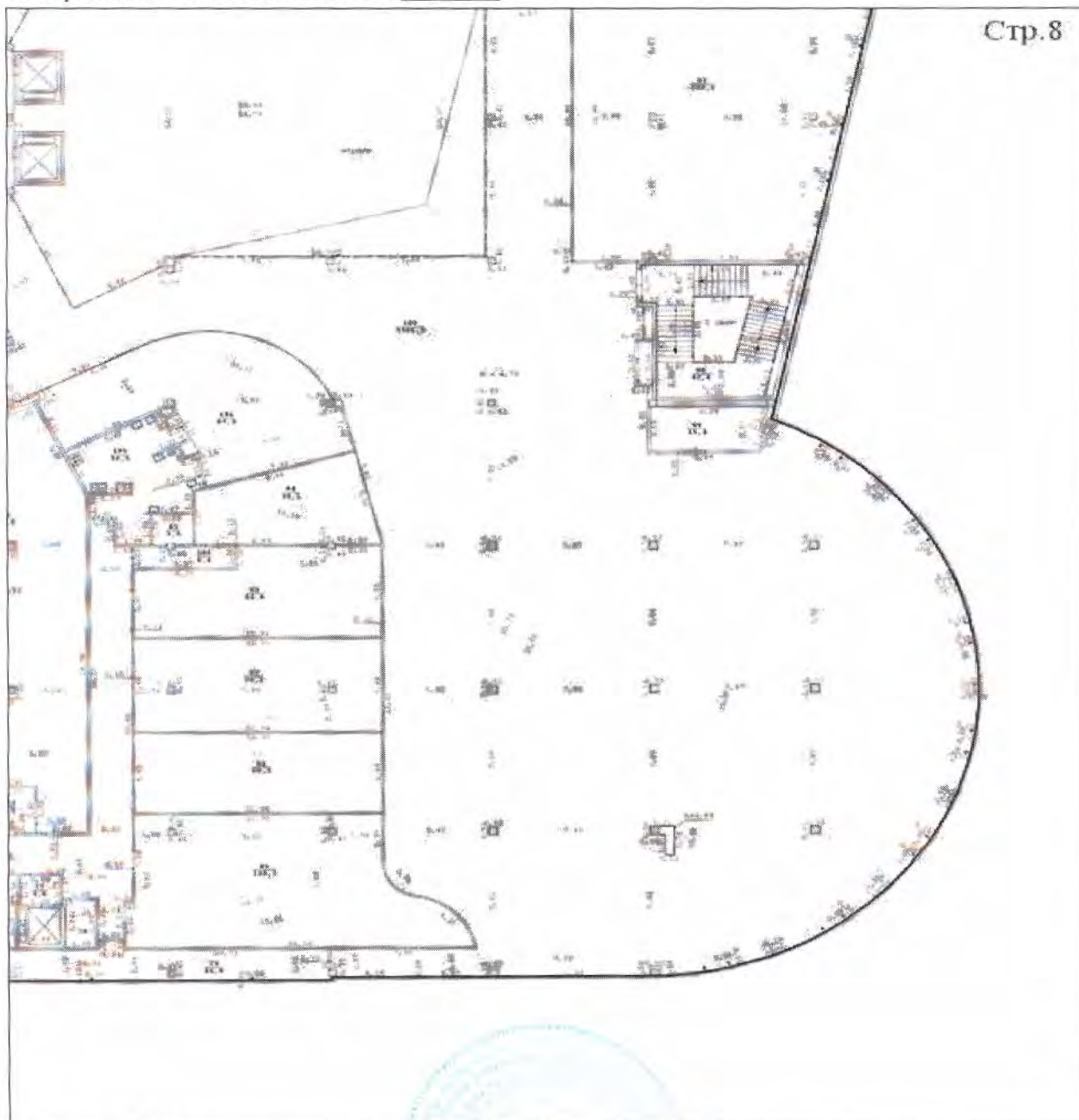
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	28	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 101

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	29	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

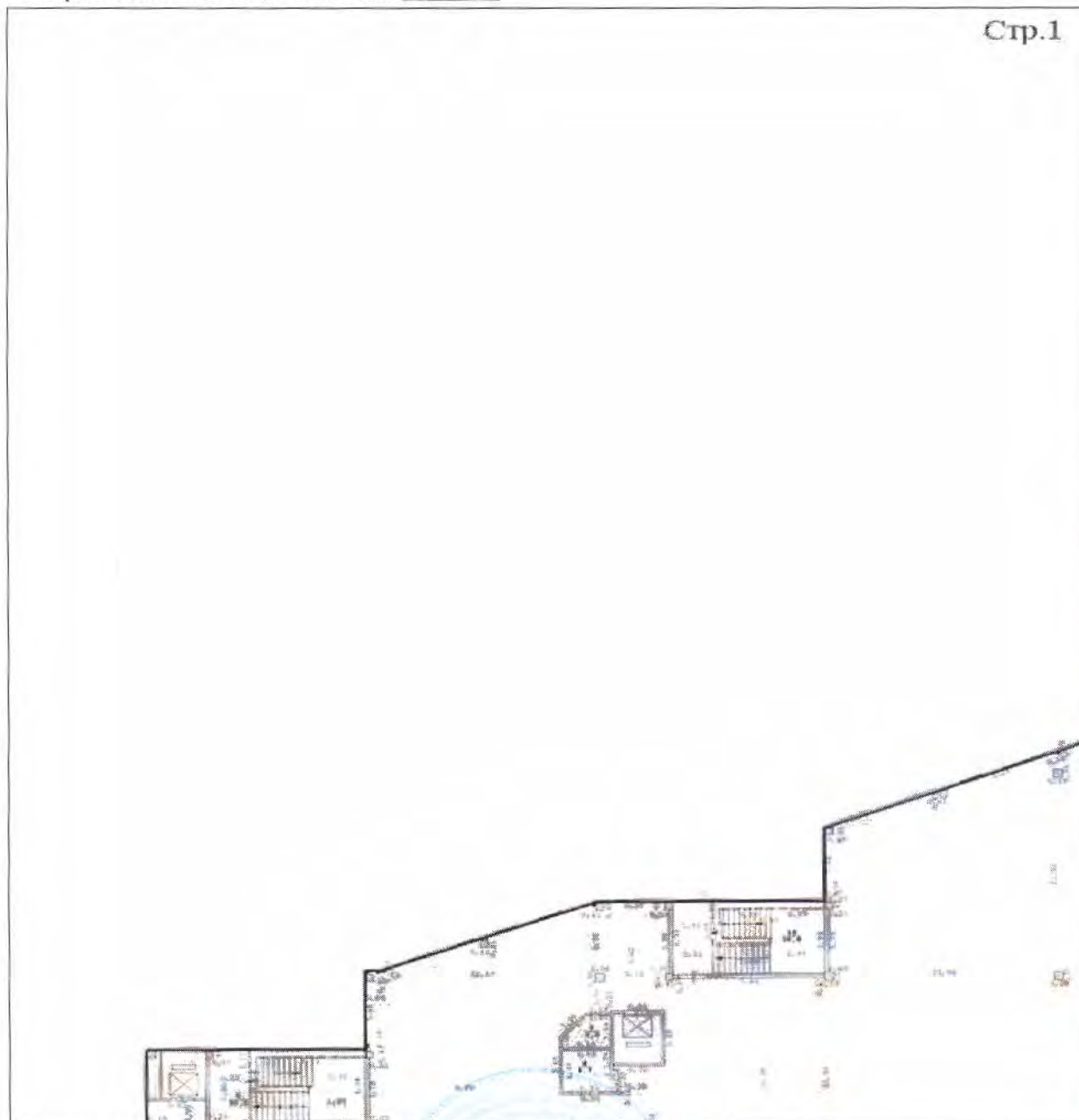
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	30	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

Стр.1



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела		Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

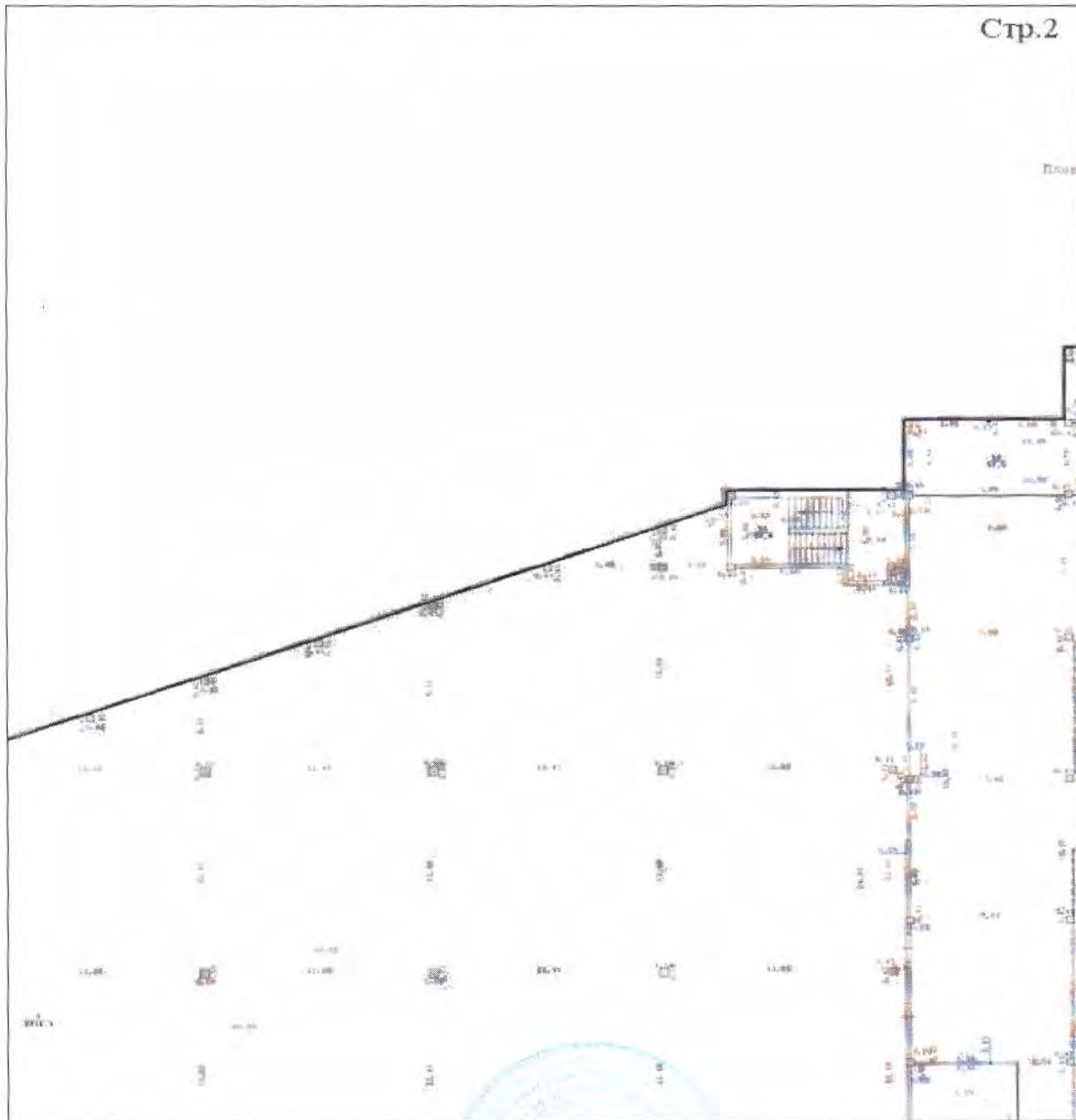
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	31	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

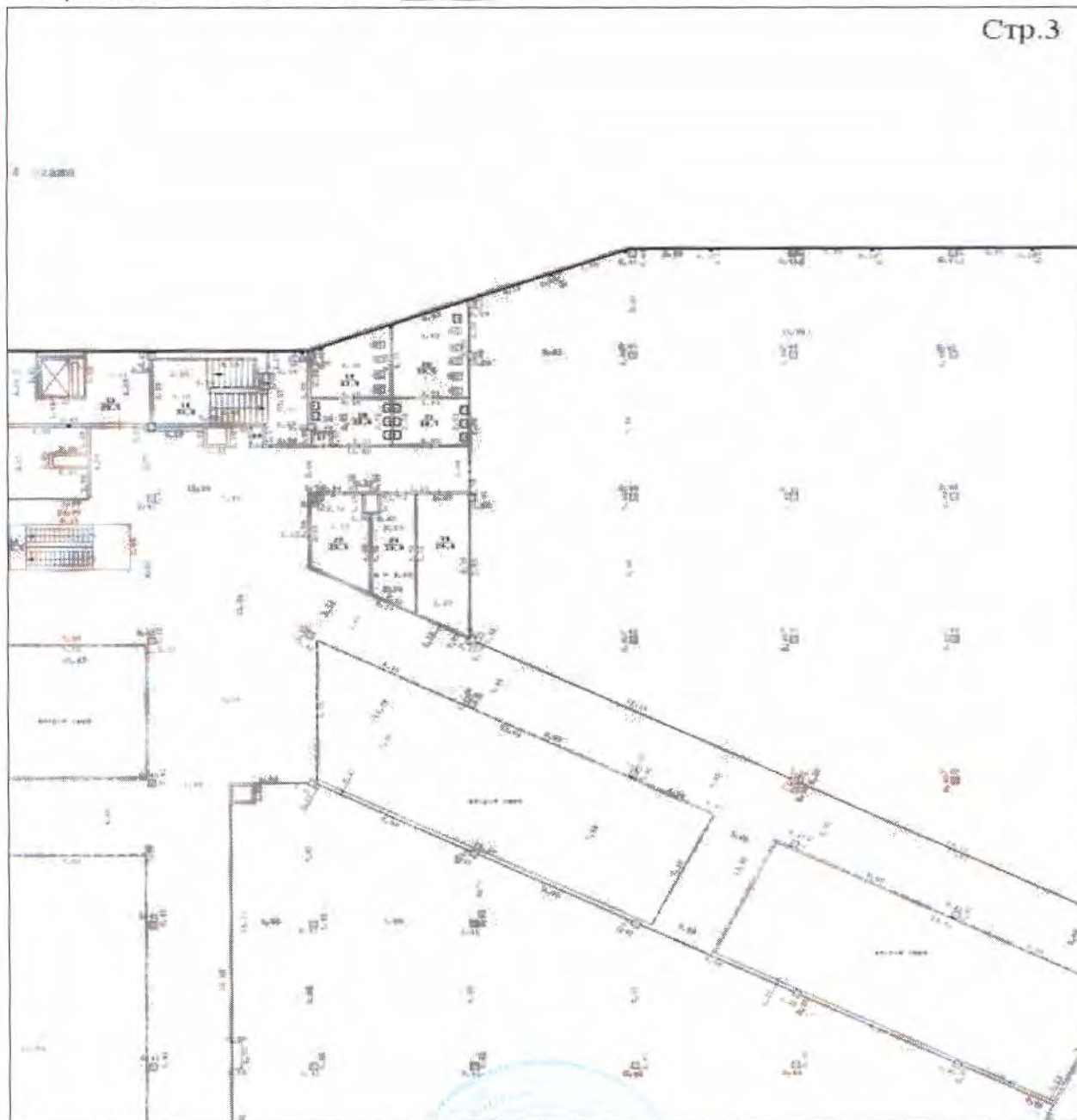
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	32	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Стр.3

Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

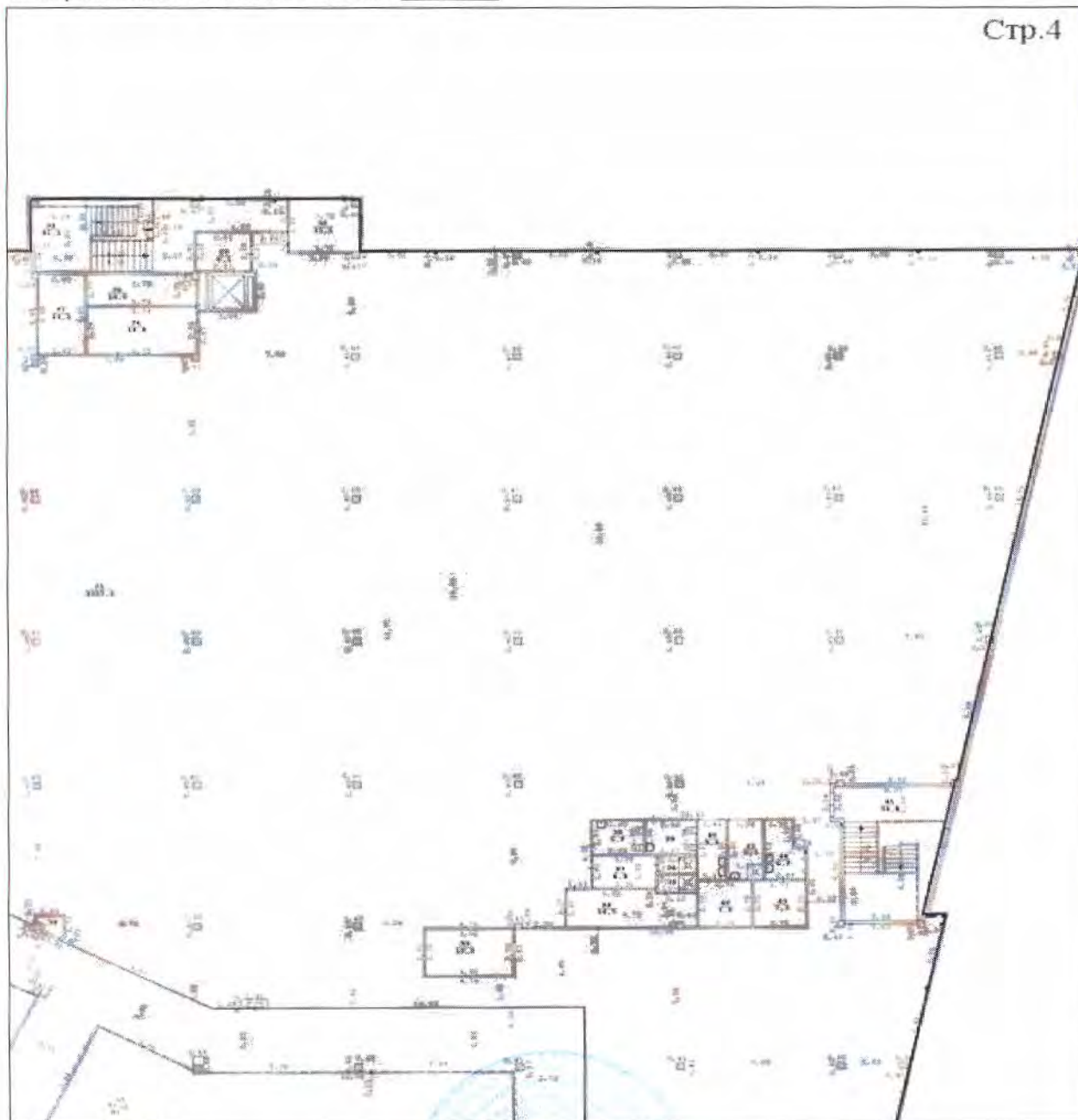
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	33	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

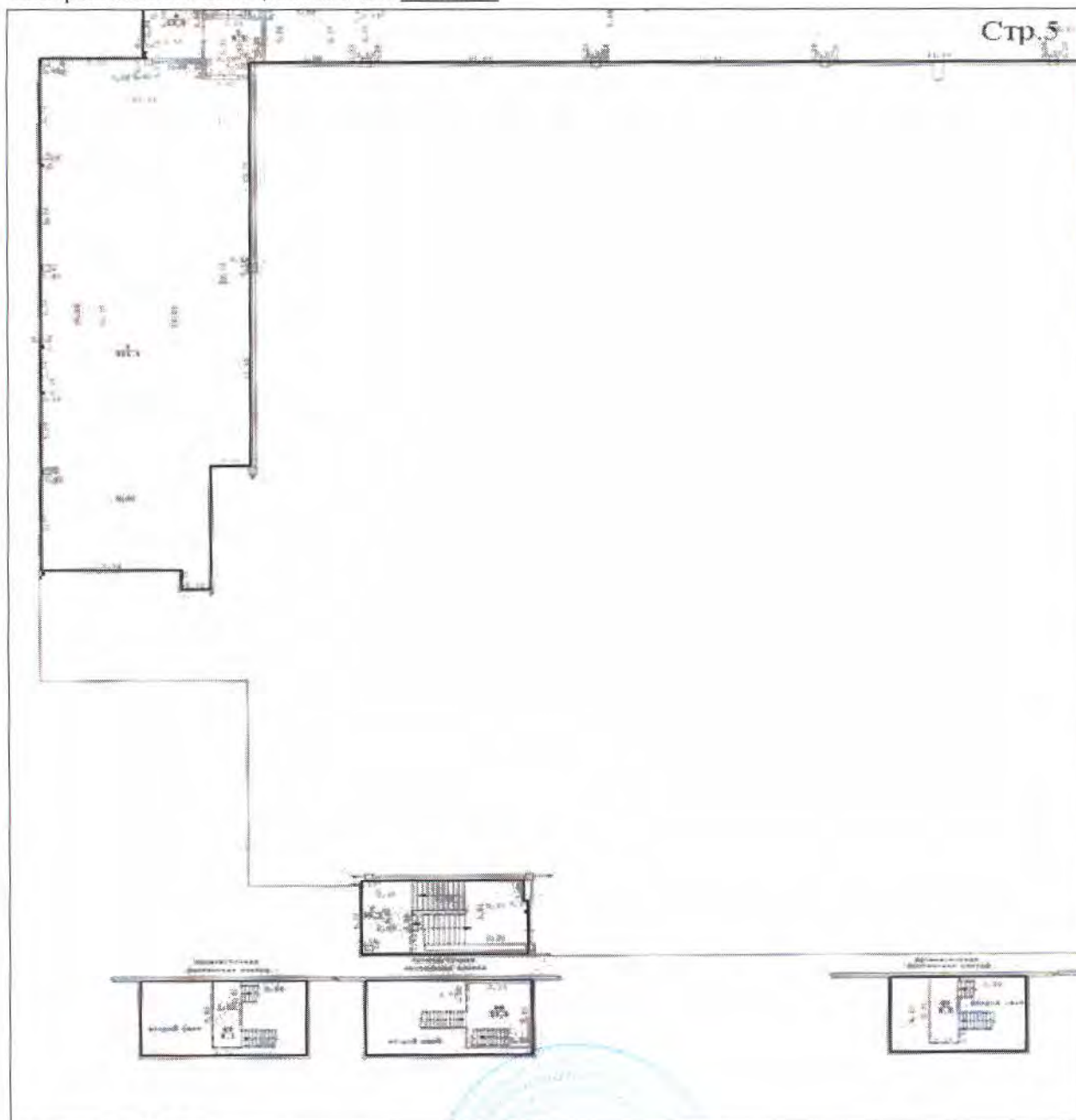
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	34	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

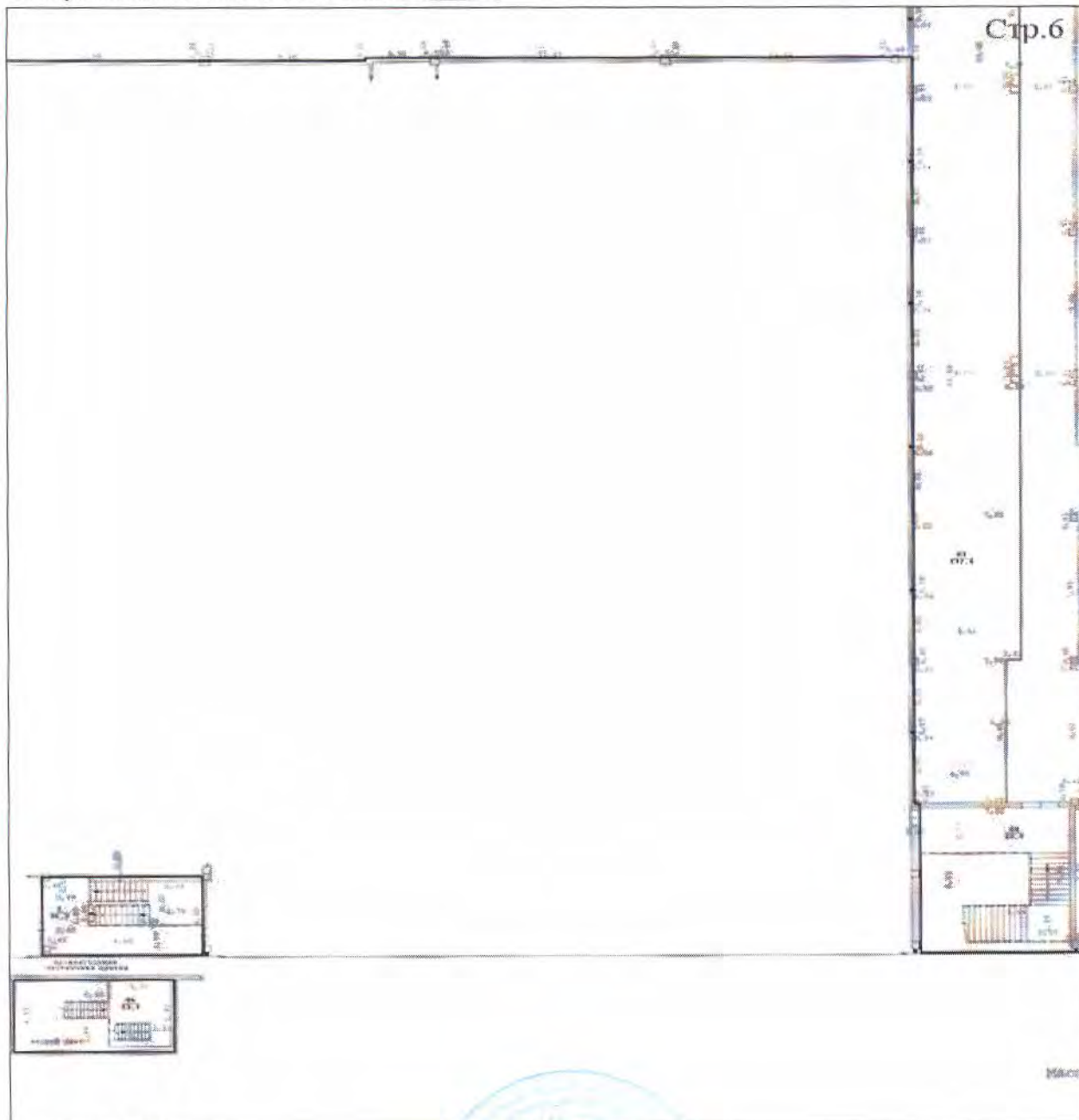
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	35	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

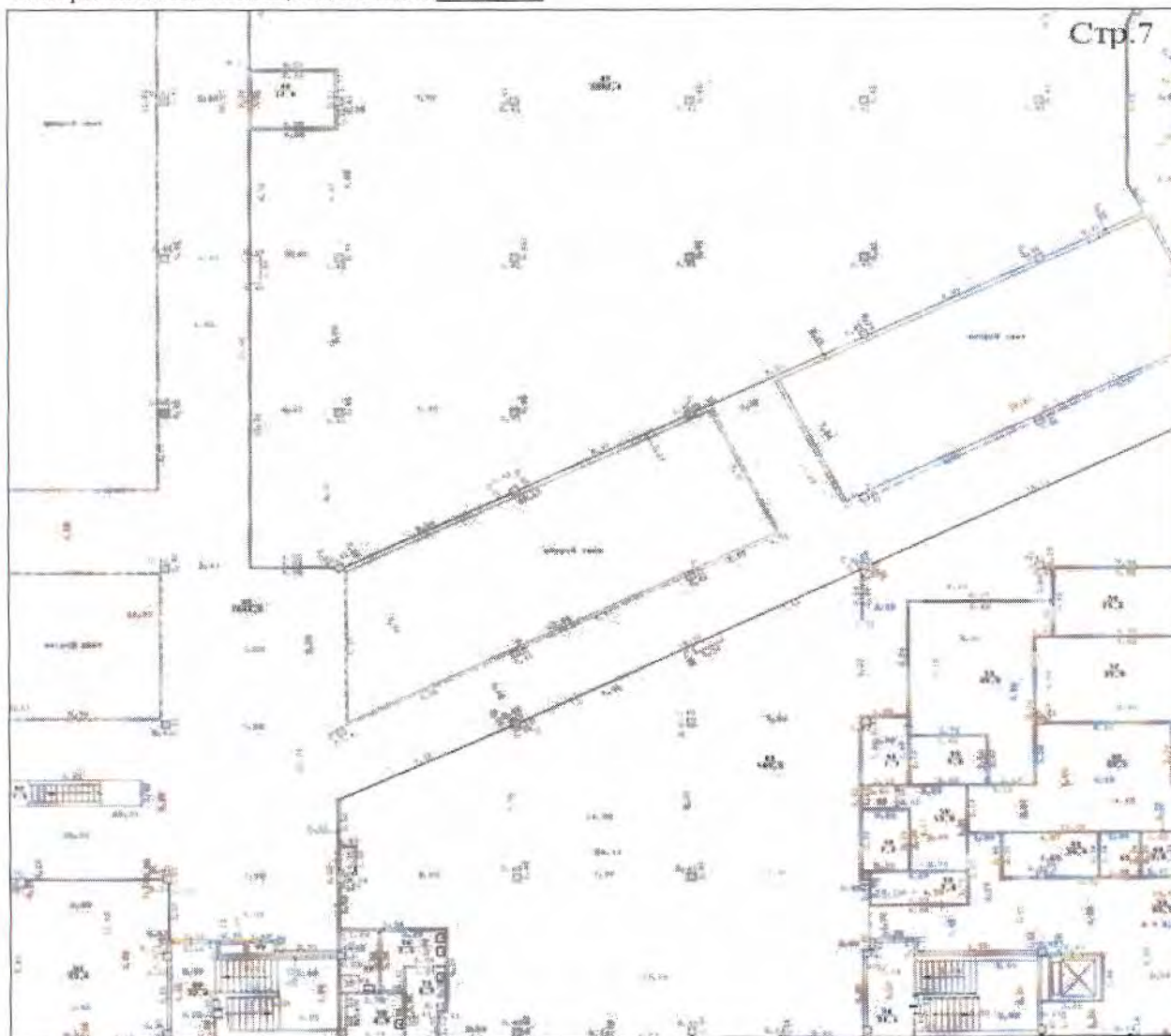
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	36	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



№ 1:2000

Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

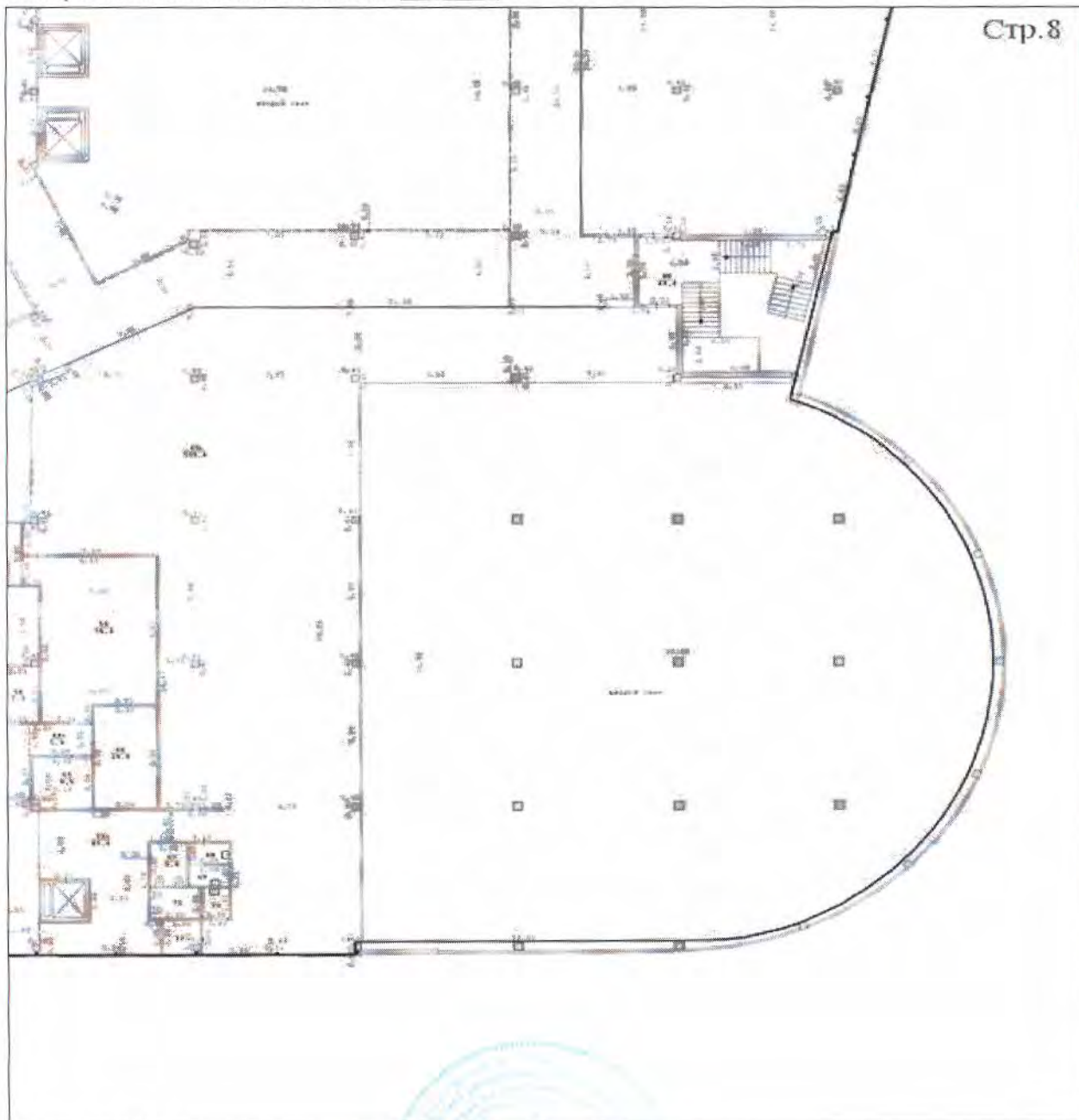


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	37	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 110

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

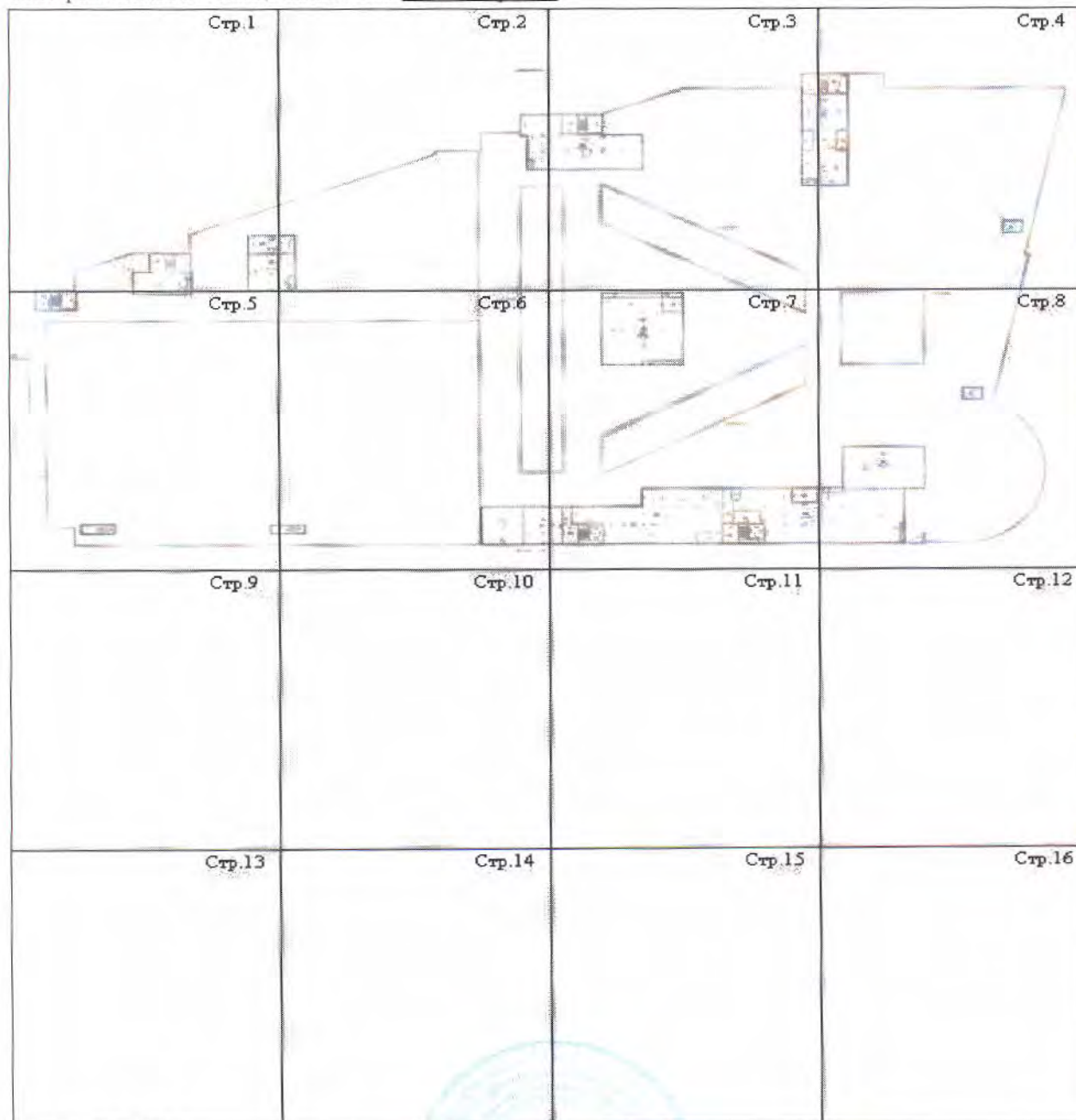
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	38	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

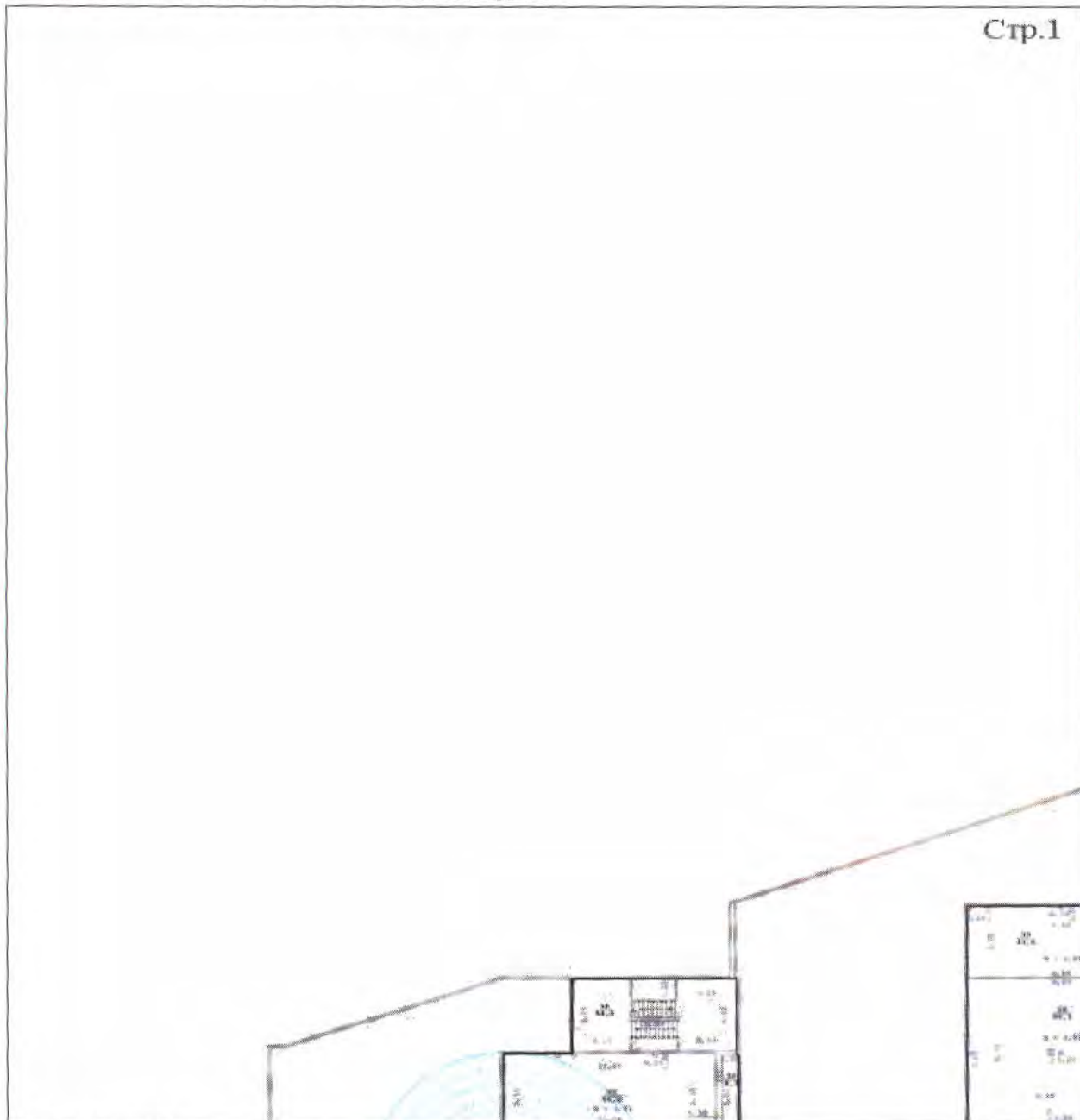
Лист №	39	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:

Стр.1



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

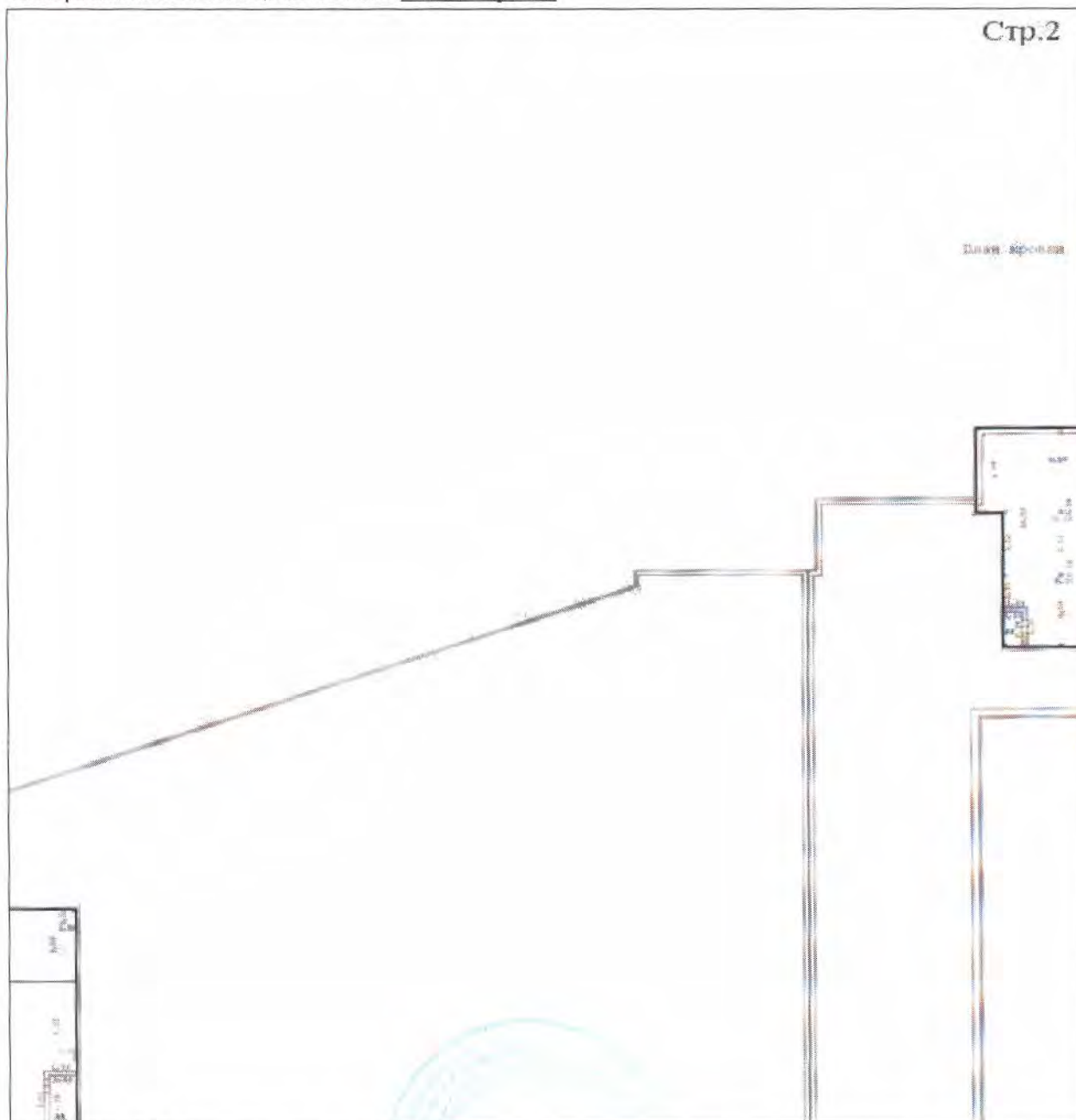
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	40	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

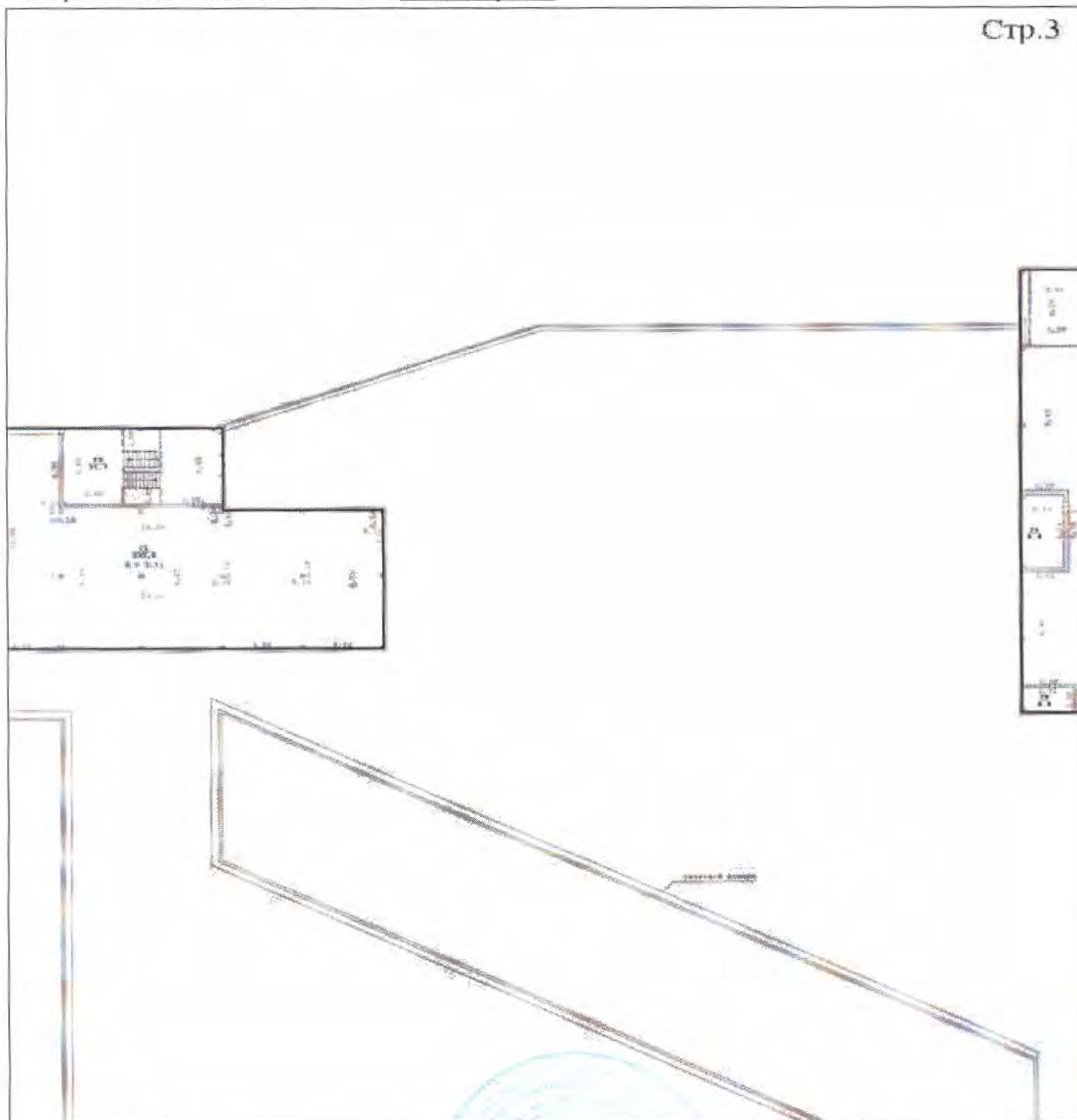
Лист №	41	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:

Стр.3



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

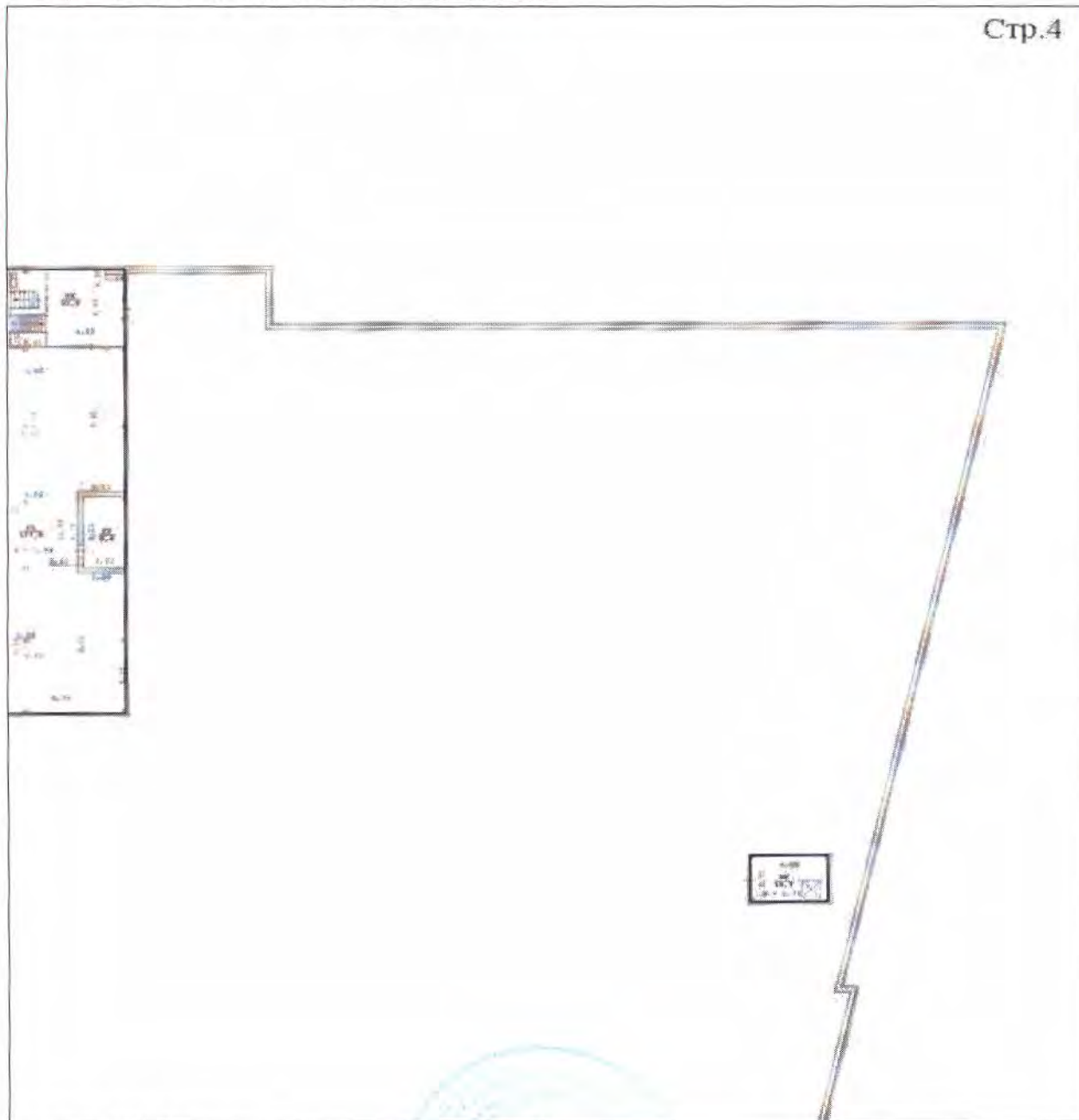
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	42	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

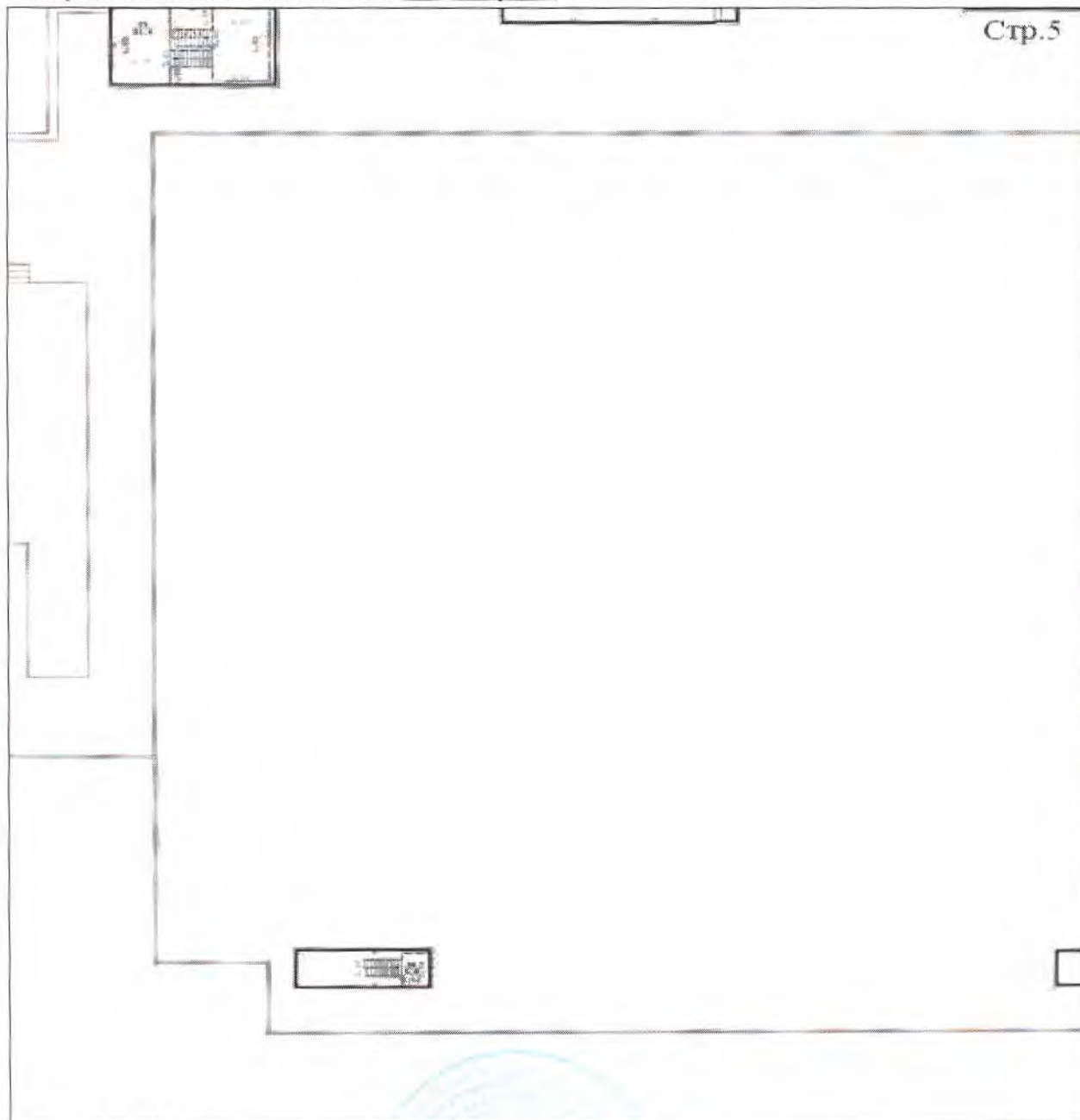
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	43	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

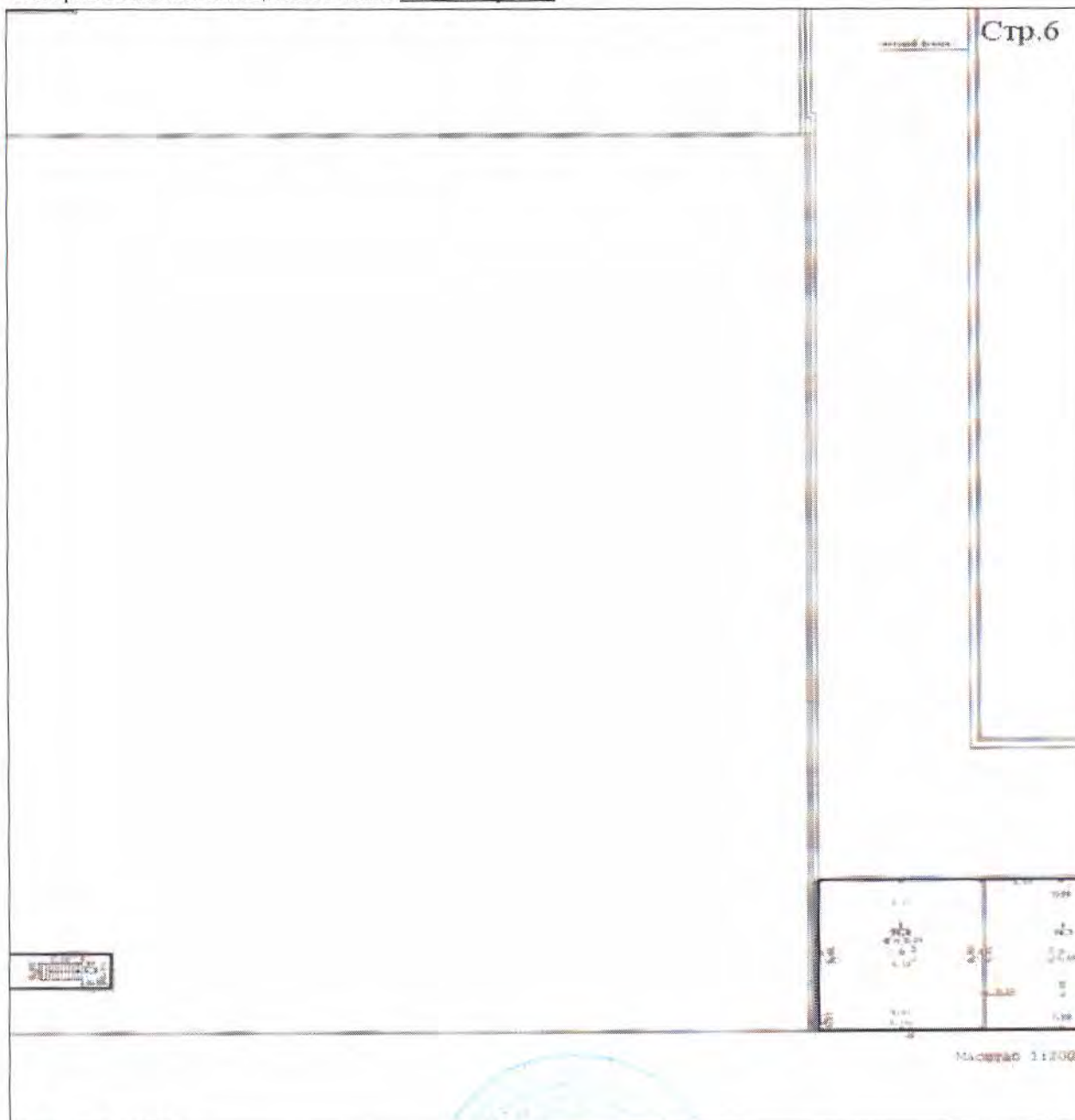
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	44	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.



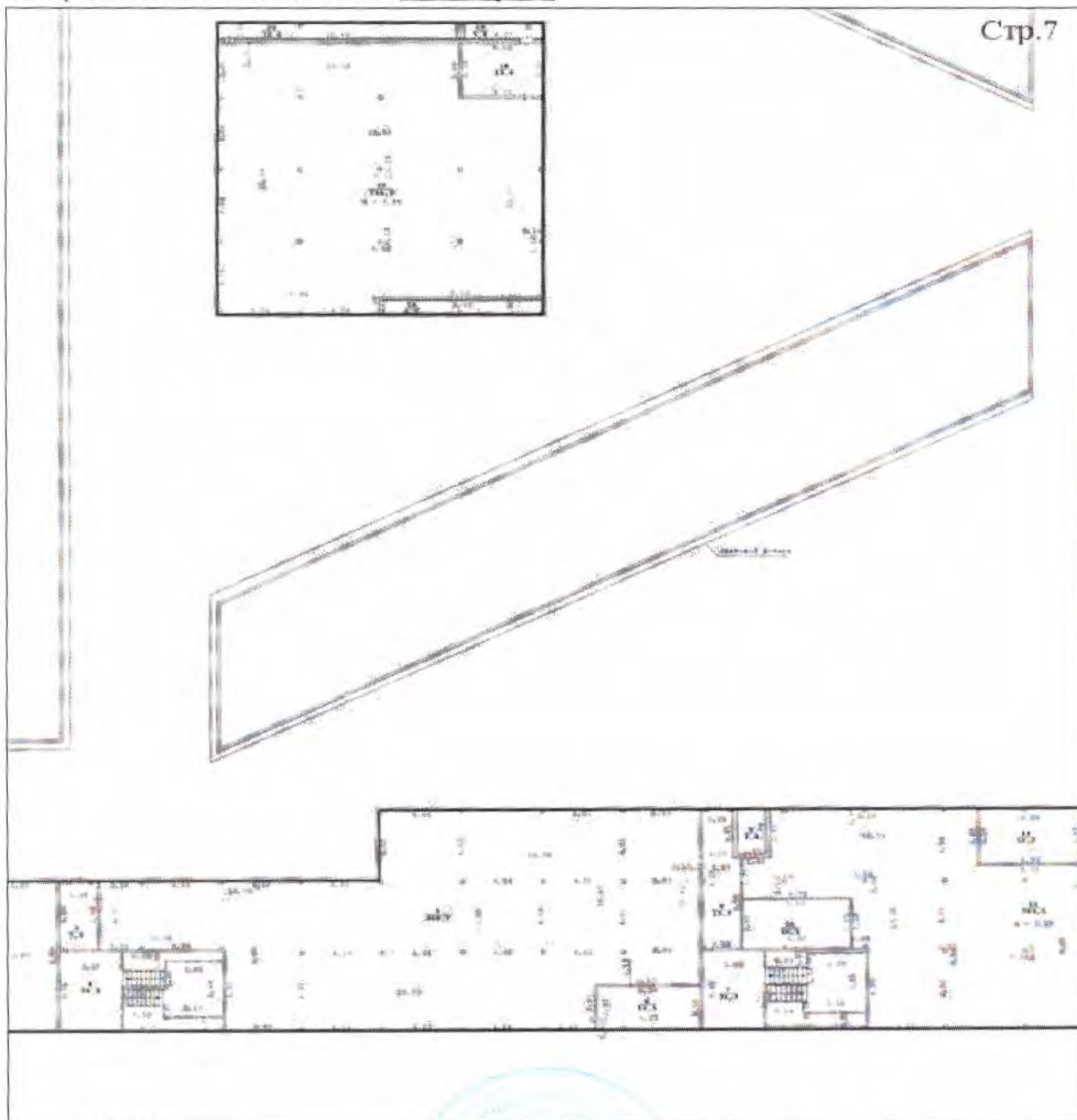
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	45	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

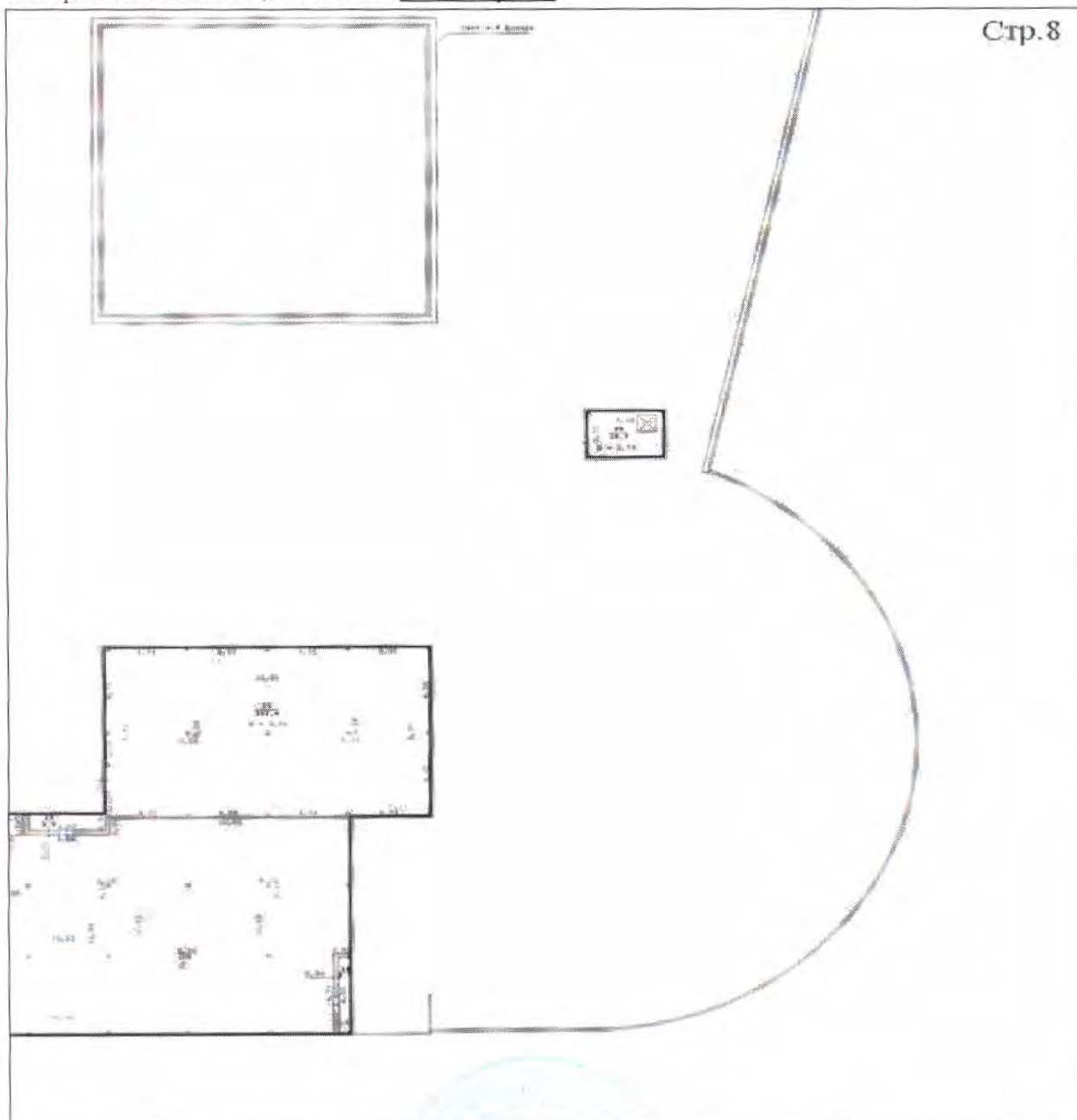
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	46	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Этаж № Кровля:



Масштаб 1: 102

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

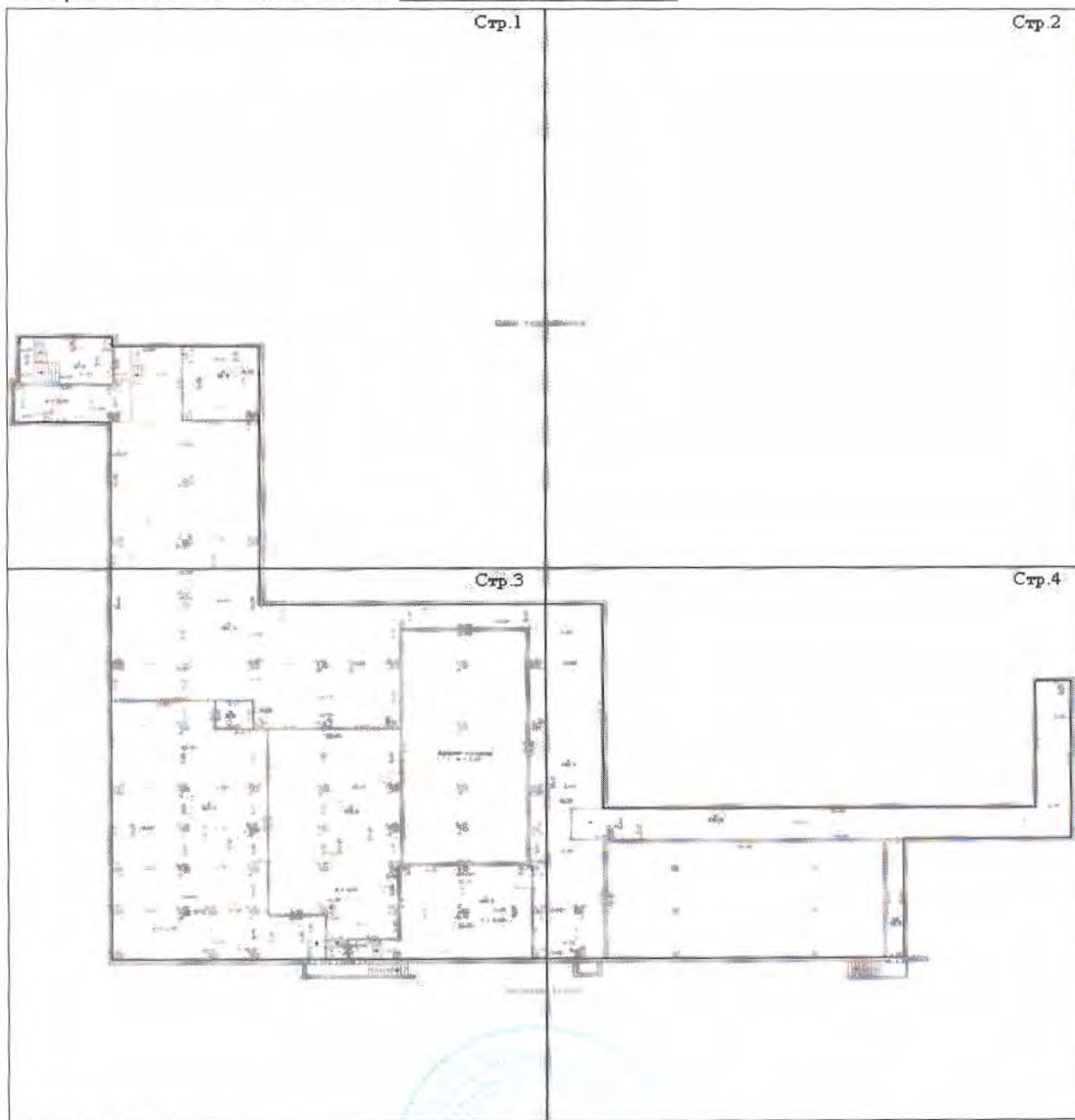
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	47	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Техническое подполье № б/н:



Масштаб 1: 100

Начальник Екатеринбургского отдела	<i>Е. Н. Горина</i>	Е. Н. Горина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	48	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Техническое подполье № б/н:

Стр.1

План техн



Масштаб 1: 100

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	49	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Техническое подполье № 6/н:



Масштаб 1: 100

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

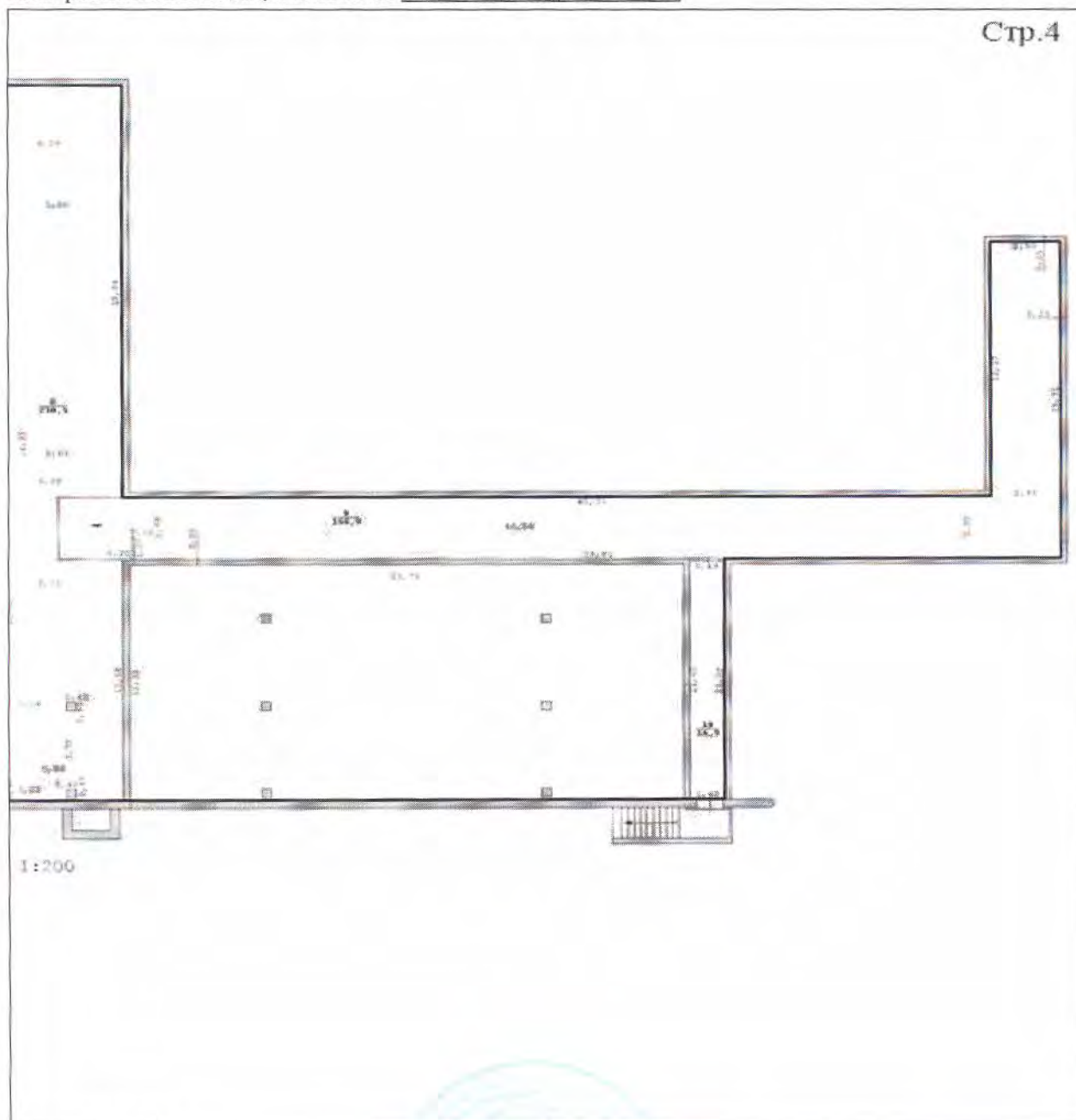
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	50	Всего листов:	50
--------	----	---------------	----

"15" июля 2013 г. № 66/301/13-311582

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3263

План расположения помещения на этаже Техническое подполье № б/н:



Масштаб 1: 100

Начальник Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	<i>Е. Н. Горина</i> (подпись)	Е. Н. Горина (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	-------------------------------------

М.П.

**Екатеринбургский отдел ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Свердловской области**

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

**В.1**

2 декабря 2010 г.

№ 6641/214/10-2894

1	Кадастровый номер <u>66:41:0001001:15</u>		2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <u>4</u>	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: <u>66:41:0001001:015</u>						
5	-			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: <u>18.12.2002</u>		
7	Местоположение: <u>обл. Свердловская, г. Екатеринбург, дублер Сибирского тракта, дом 2</u>						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	-	весь	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: <u>под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса</u>						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: <b>46601 кв.м.</b>	12	Кадастровая стоимость (руб.): <b>944545882.79</b>	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): <b>20268.79</b>	14	<b>"С.К. местная"</b>
15	Сведения о правах:						
	Вид права	Правообладатель			Особые отметки		
	<b>собственность</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Ди Ви Ай - Урал"</b>			-		
16	Особые отметки: <b>Кадастровый номер 66:41:0001001:15 равнозначен кадастровому номеру 66:41:00 01 001:0015.</b>						
17	-						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -				
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: -					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

**Инженер II категории**

(наименование должности)



**Т.Л. Зеленкова**

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

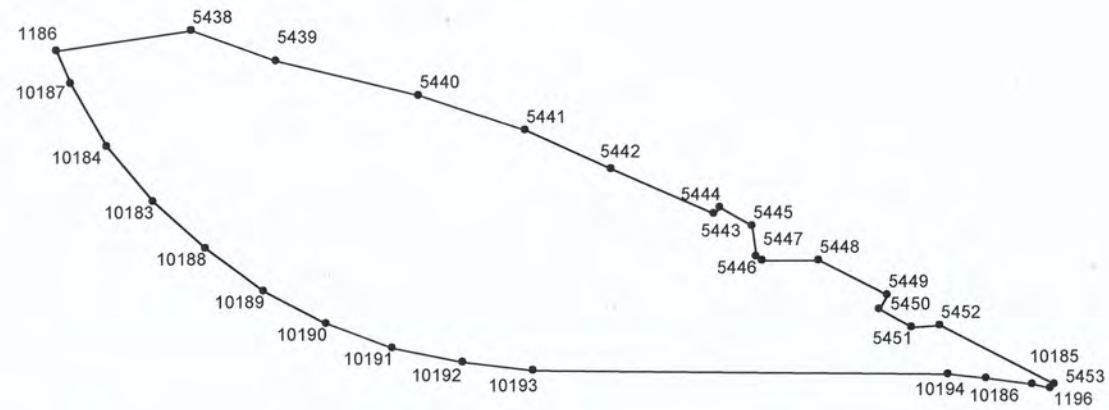
В.2

2 декабря 2010 г.

№ 66:41/214/10-2894

1	Кадастровый номер <u>66:41:0001001:15</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>4</u>
---	---	---	-----------------	---	-----------------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5	Масштаб <u>1:4120</u>	Условные знаки: <u>отдесм. В.2, лист 3</u>
---	-----------------------	--

Инженер II категории  
(наименование должности)



Т.Л. Зеленкова  
(инициалы, фамилия) 296



2 декабря 2010 г.

№ 6641/214/10-2894

1	Кадастровый номер <u>66:41:0001001:15</u>	2	Лист № <u>3</u>	3	Всего листов <u>4</u>																												
5	<p>Условные знаки:</p> <p>Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>достаточны</b> для определения его прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>не достаточны</b> для определения его прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>не позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности</td> </tr> <tr> <td><b>26</b></td> <td>номер точки границы</td> </tr> <tr> <td></td> <td>номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки</td> </tr> <tr> <td><b>: 8</b></td> <td>номер учтенного земельного участка</td> </tr> <tr> <td><b>: 8 / 2</b></td> <td>номер учтенной части земельного участка</td> </tr> </table> <p>Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td></td> <td>единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности</td> </tr> </table>						участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>достаточны</b> для определения его прохождения на местности		участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>не достаточны</b> для определения его прохождения на местности		точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>не позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности		точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности	<b>26</b>	номер точки границы		номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	<b>: 8</b>	номер учтенного земельного участка	<b>: 8 / 2</b>	номер учтенной части земельного участка		землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности		землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности		единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности		единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности		единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности		единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности
	участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>достаточны</b> для определения его прохождения на местности																																
	участок границы, имеющиеся сведения о котором <b>не достаточны</b> для определения его прохождения на местности																																
	точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>не позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности																																
	точка границы, имеющиеся сведения о которой <b>позволяют однозначно</b> определить ее положение на местности																																
<b>26</b>	номер точки границы																																
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки																																
<b>: 8</b>	номер учтенного земельного участка																																
<b>: 8 / 2</b>	номер учтенной части земельного участка																																
	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																
	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																
	единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																
	единое землепользование с преобладанием <b>обособленных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																
	единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																
	единое землепользование с преобладанием <b>условных</b> участков, имеющиеся сведения, о границах которых <b>не достаточны</b> для определения их прохождения на местности																																

Инженер II категории

(наименование должности)



М.П. (подпись)

Т.Л. Зеленкова

(инициалы, фамилия)

297

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

2 декабря 2010 г.

№ 6641/214/10-2894

1	Кадастровый номер <u>66:41:0001001:15</u>			2	Лист № <u>4</u>	3	Всего листов <u>4</u>
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	-	весь	в силу договора		Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)	
	2	1		Ипотека земли		Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)	
	3	2		Ипотека земли		Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)	
	4	3		Ипотека земли		Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)	

Инженер II категории

(наименование должности)



(подпись)

Т.Л. Зеленкова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279
Номер кадастрового квартала:	66:41:0608010
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0608010:3262
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3, Этаж № 4
3	Общая площадь помещения:	6439.6
4	Местоположение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул дублер Сибирского тракта, д 2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	205791585.12
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1\40311\A\21\1\002, 66-66-01/660/2010-326, 102-149, 197-211, 90-104
10	Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 6439.6 кв.м содержится информация: "Изменение площади за счет оптимизации планировки помещения"
11	Наименование органа кадастрового учета:	ФКУ ФЛБ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

Инженер Екатеринбургского отдела	Н. В. Климина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

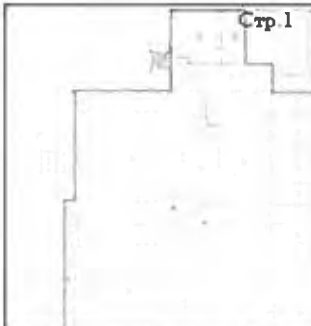


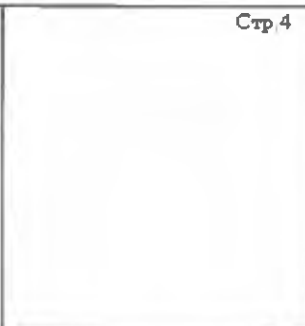









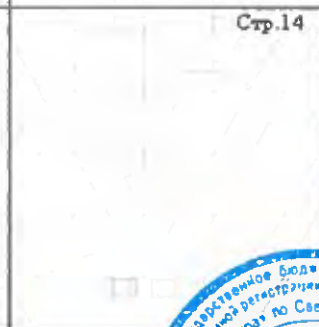
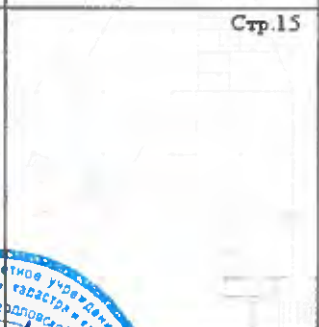



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже **Этаж № 3:**

Стр.1 	Стр.2 	Стр.3 	Стр.4 
Стр.5 	Стр.6 	Стр.7 	Стр.8 
Стр.9 	Стр.10 	Стр.11 	Стр.12 
Стр.13 	Стр.14 	Стр.15 	Стр.16 

Масштаб 1: 941



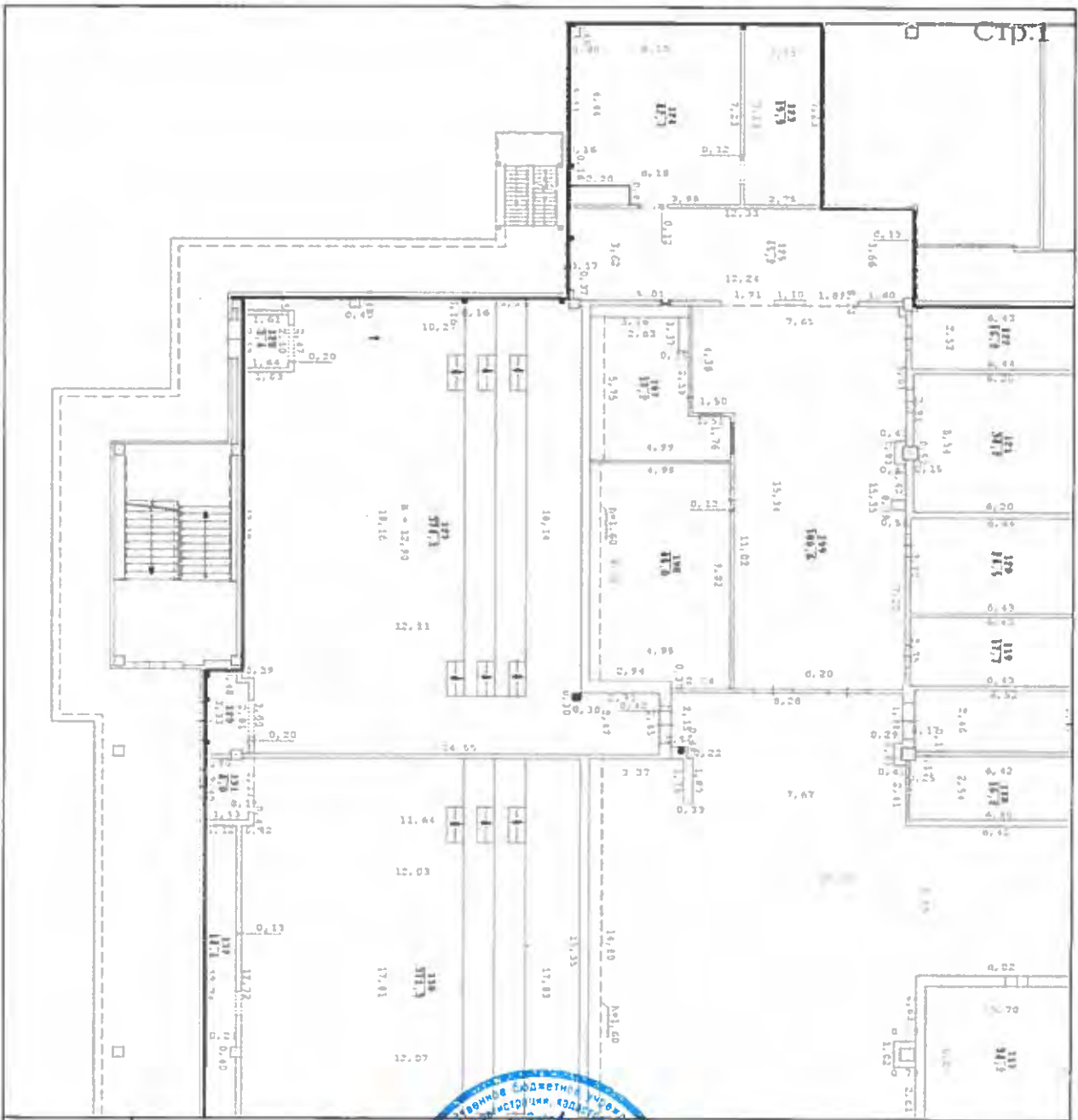
Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056
Кадастровый номер: 66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 941

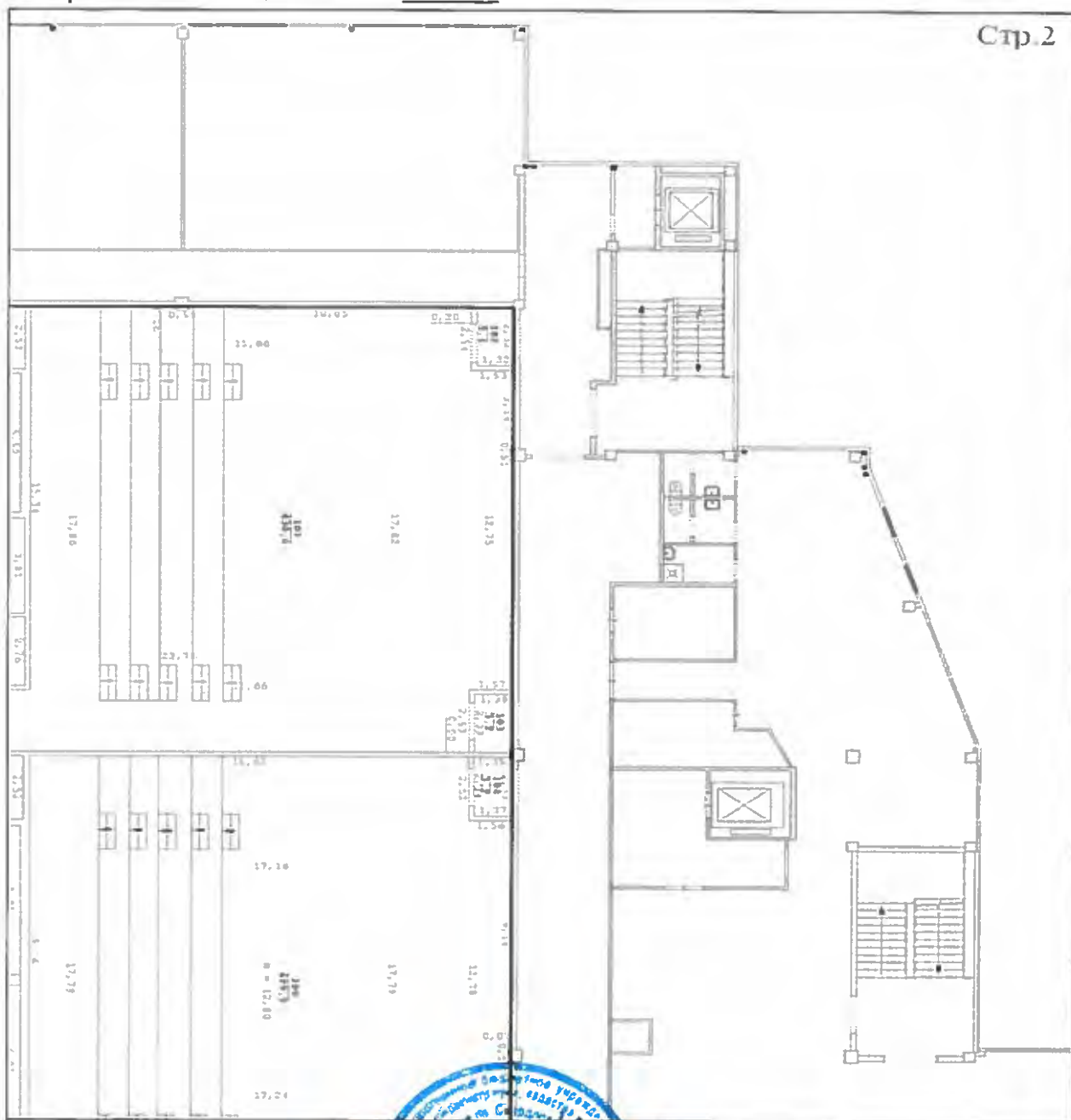
Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 941

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)

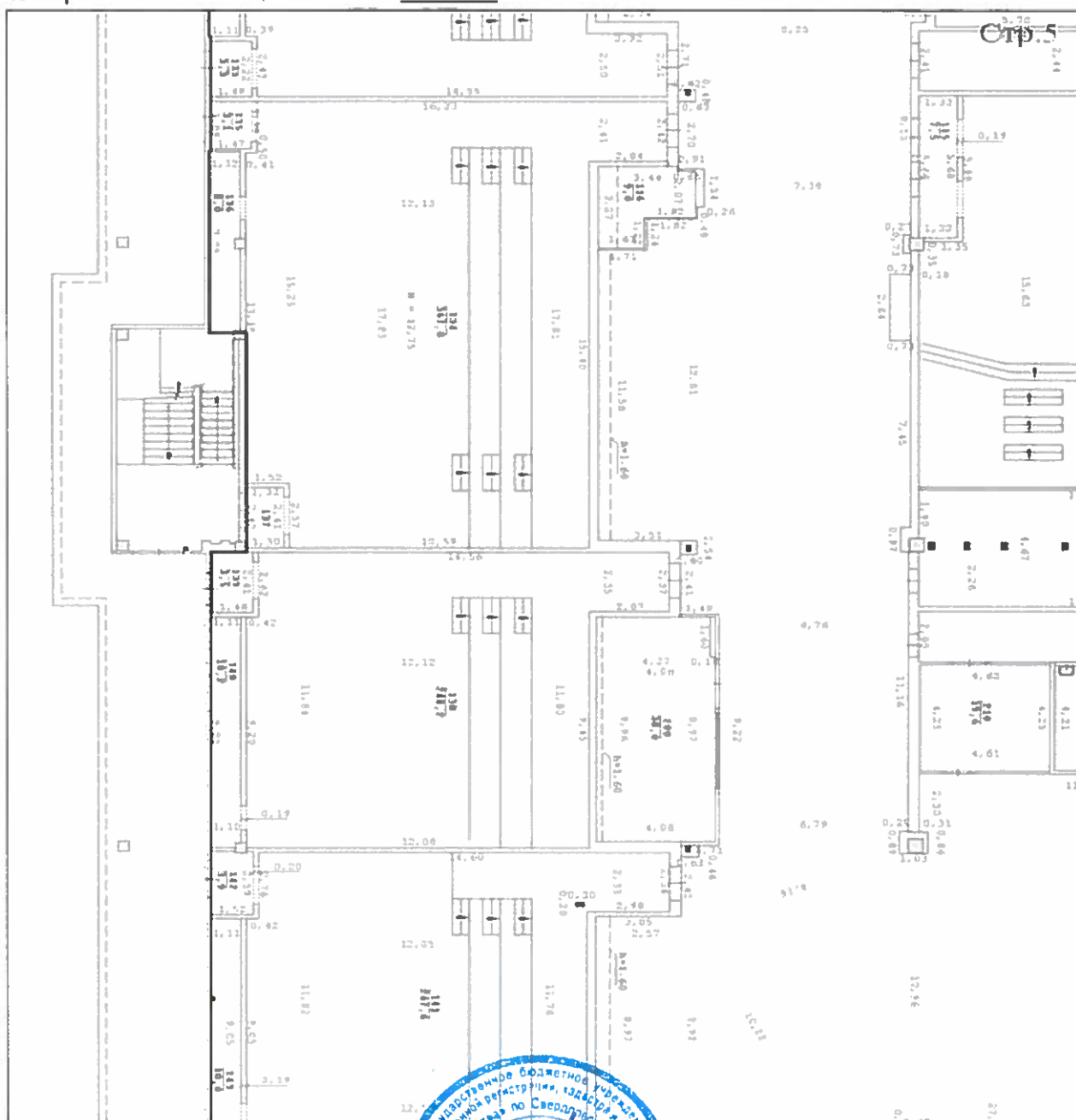


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 941

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)

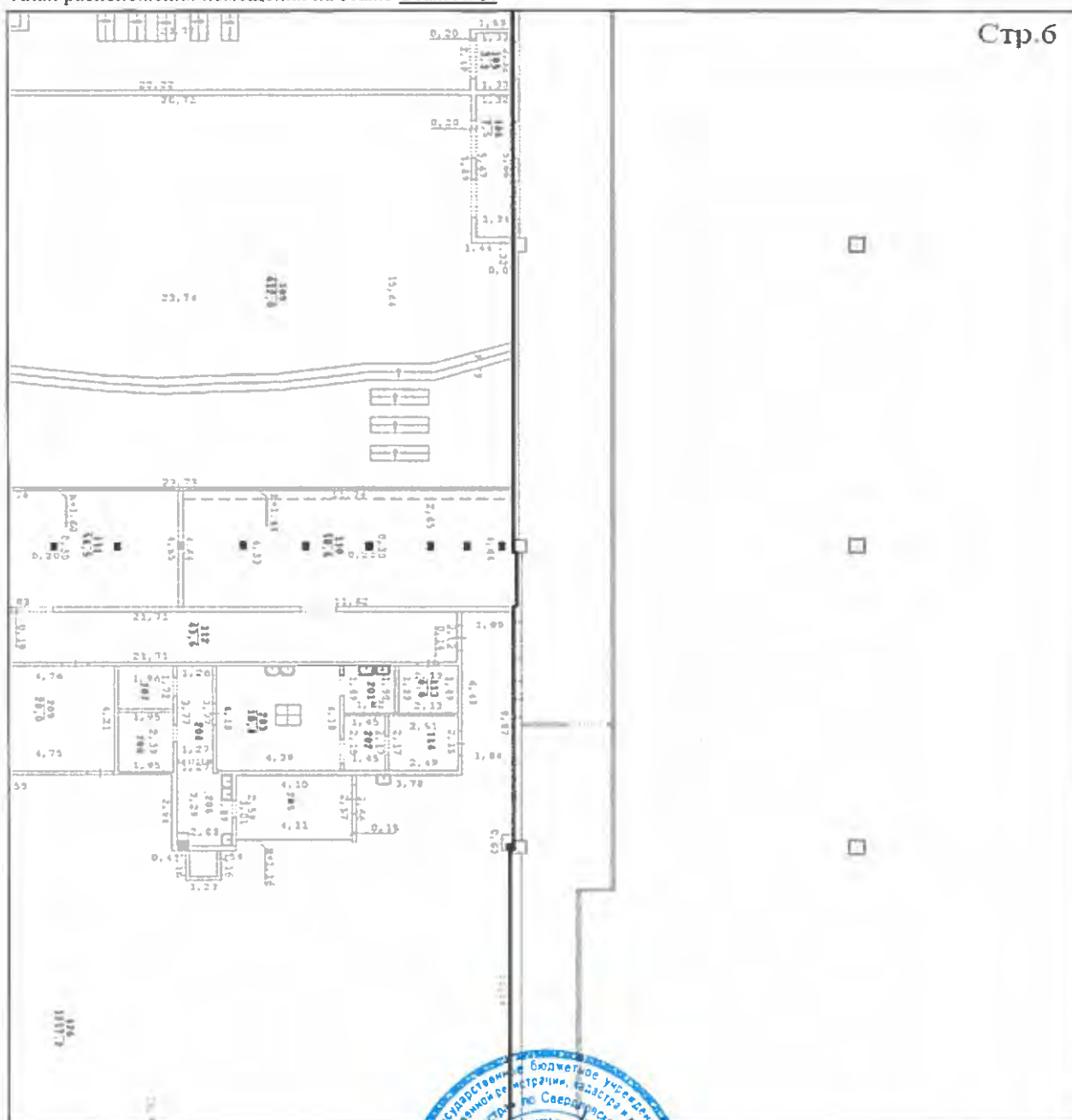


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056
Кадастровый номер: 66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Стр.6

Масштаб 1: 941

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)



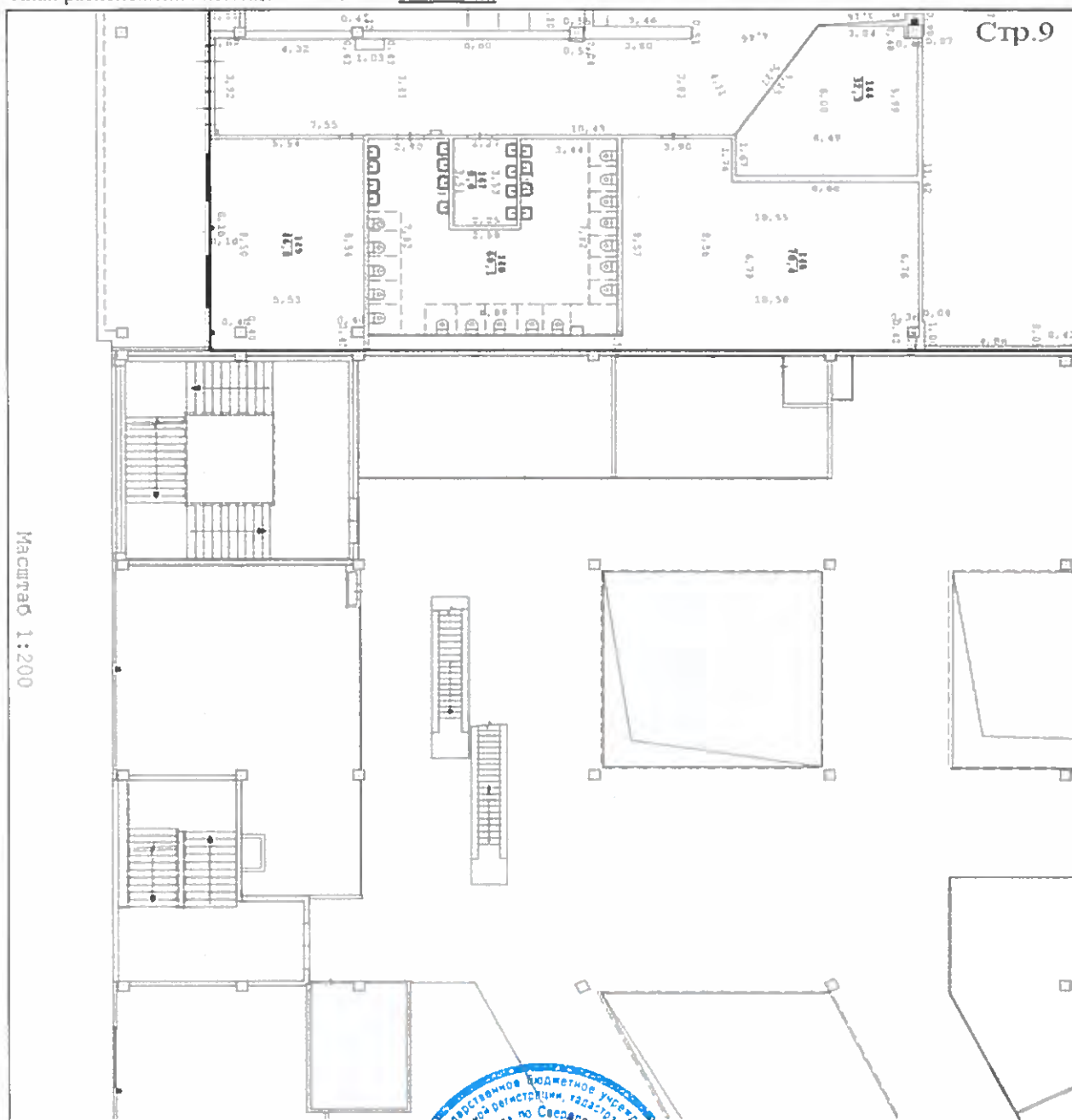


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056
Кадастровый номер: 66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:200

Масштаб 1: 941

Инженер Екатеринбургского отдела  
 (полное наименование должности)

Н. В. Климина  
 (инициалы, фамилия)

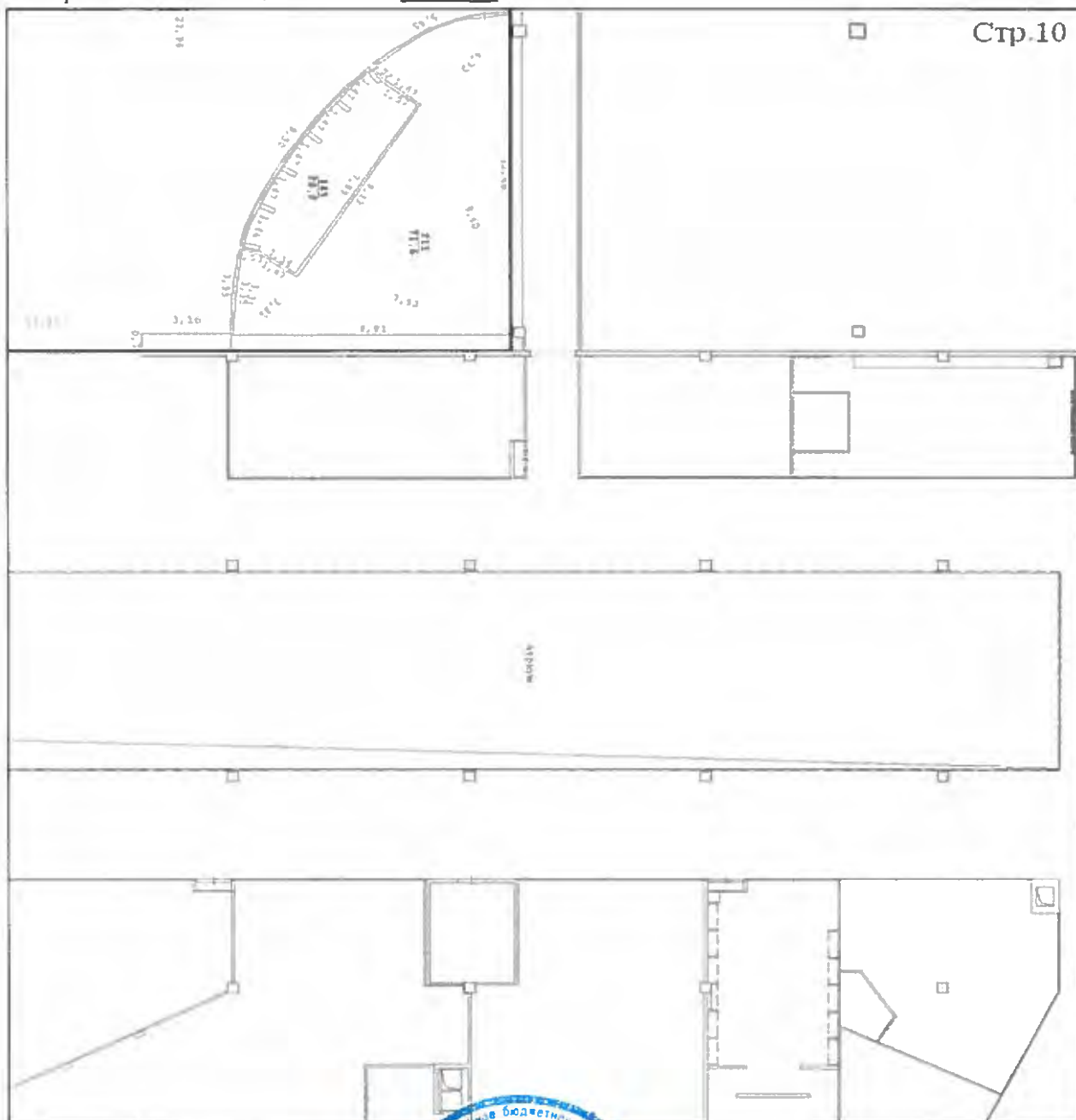


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Стр.10

Масштаб 1: 941

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)

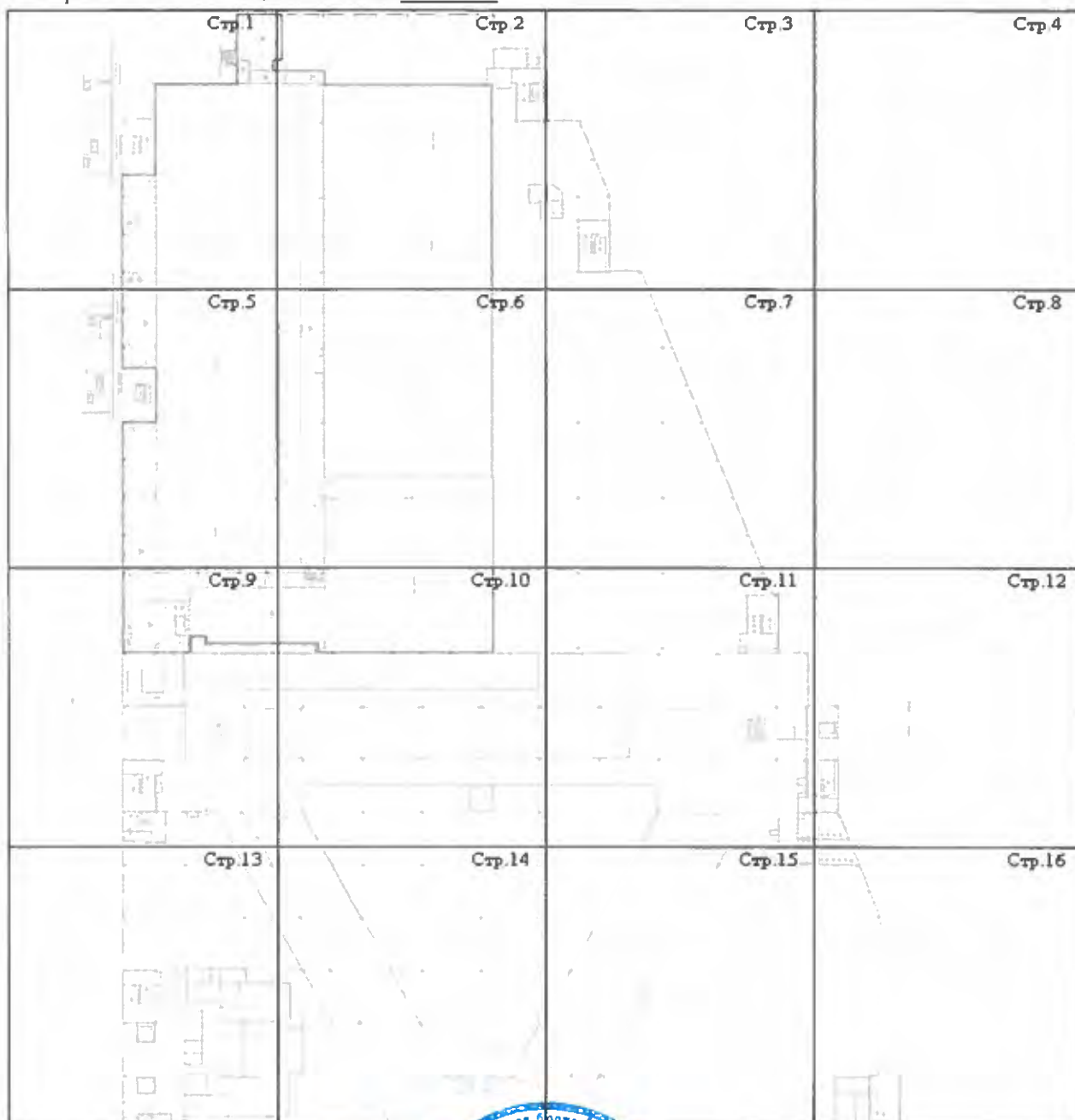


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056

Кадастровый номер: 66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:

Масштаб 1: 1012

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)



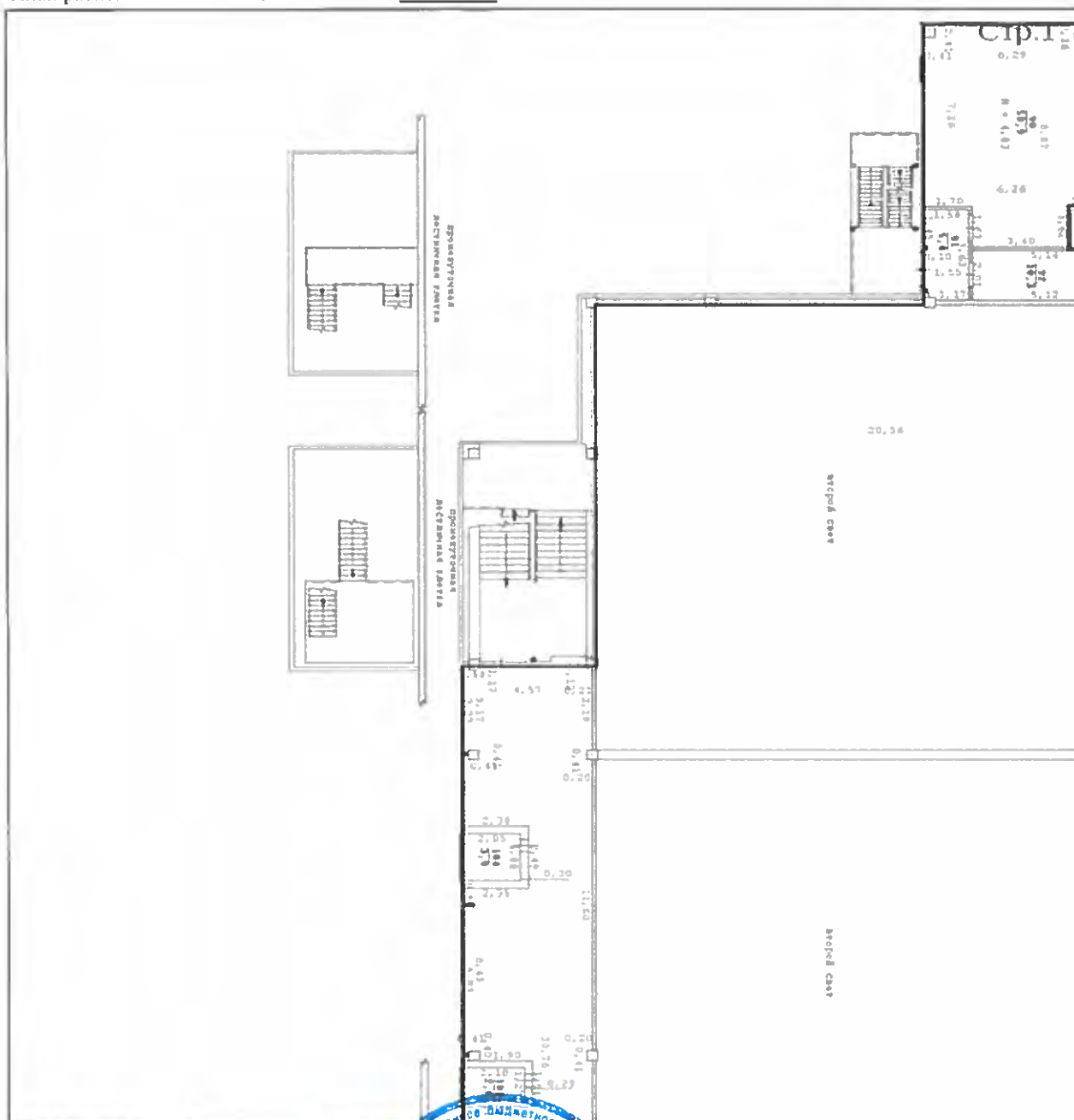
Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 1012

Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------



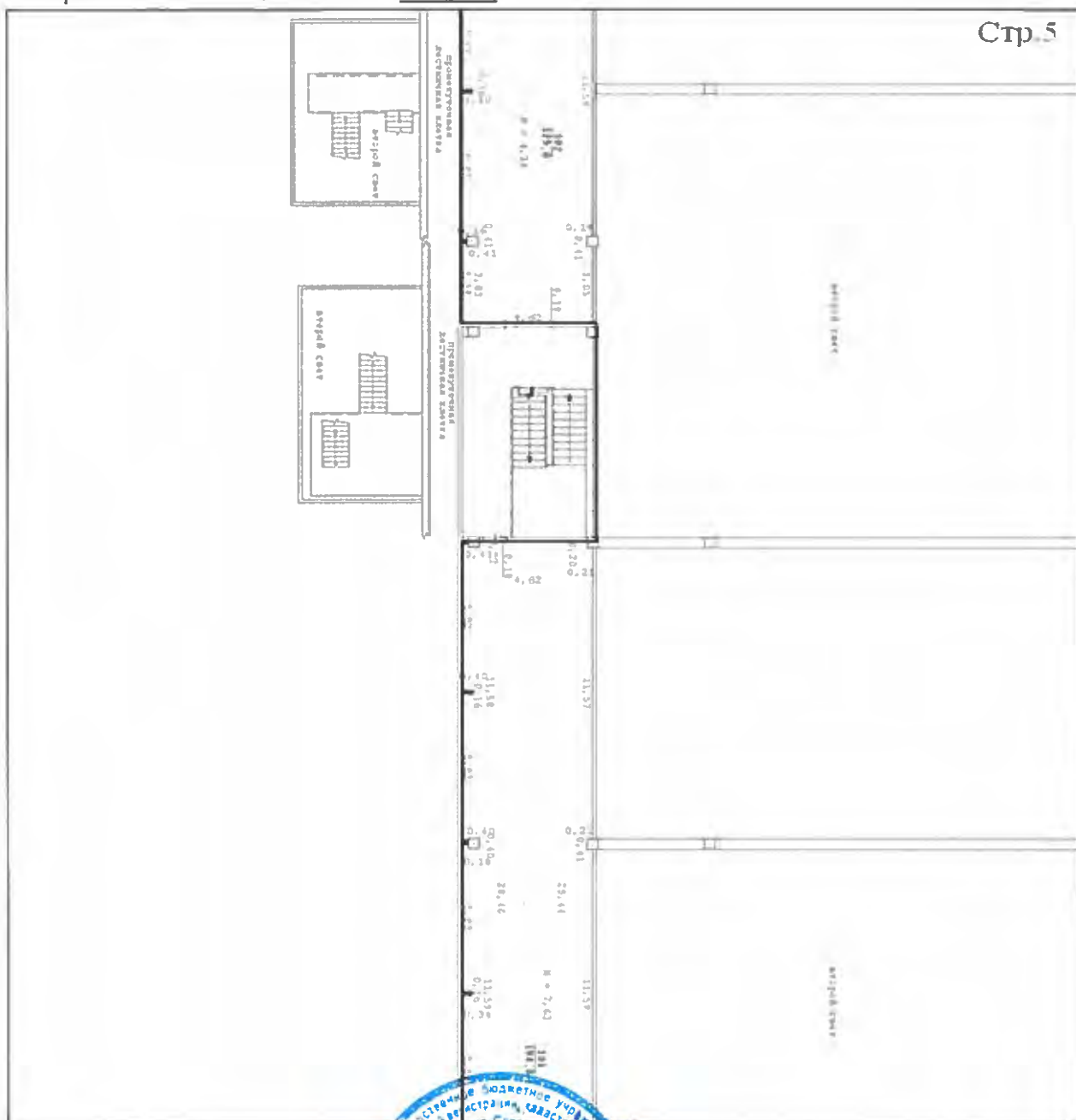


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже **Этаж № 4:**



Масштаб 1: 1012

Инженер Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

Н. В. Климина  
(инициалы, фамилия)

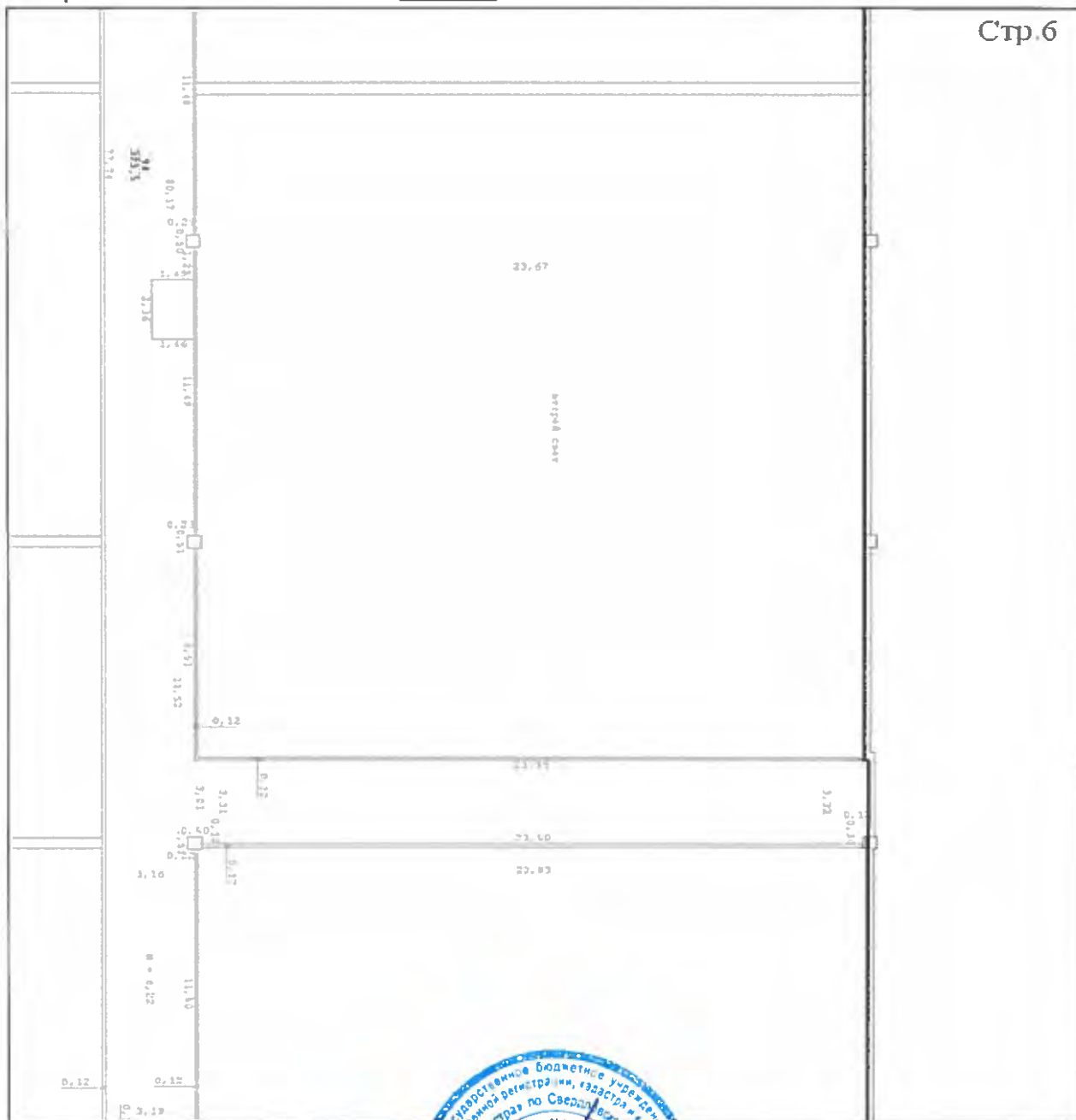


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб I: 1012

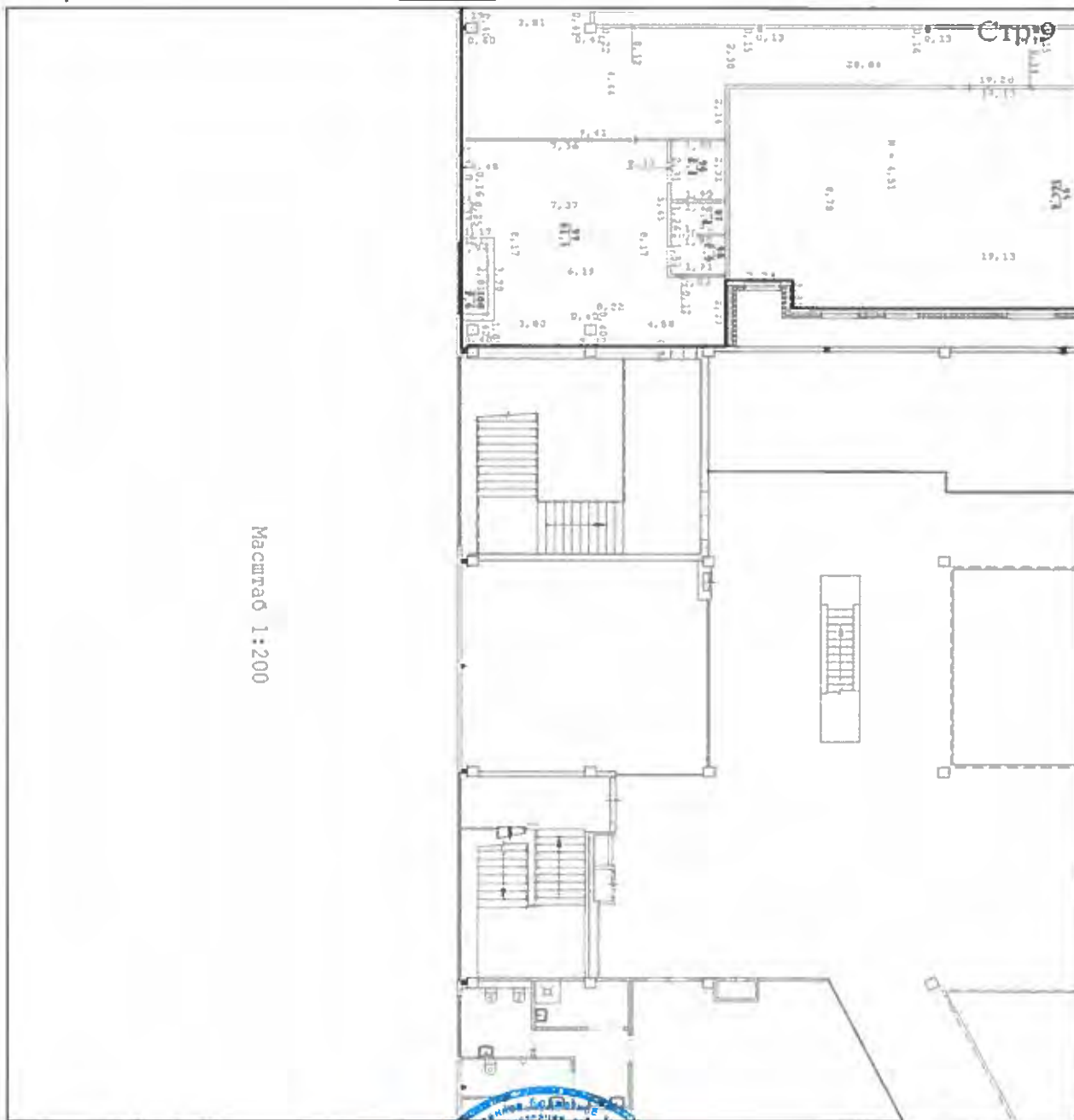
Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 1012

Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------



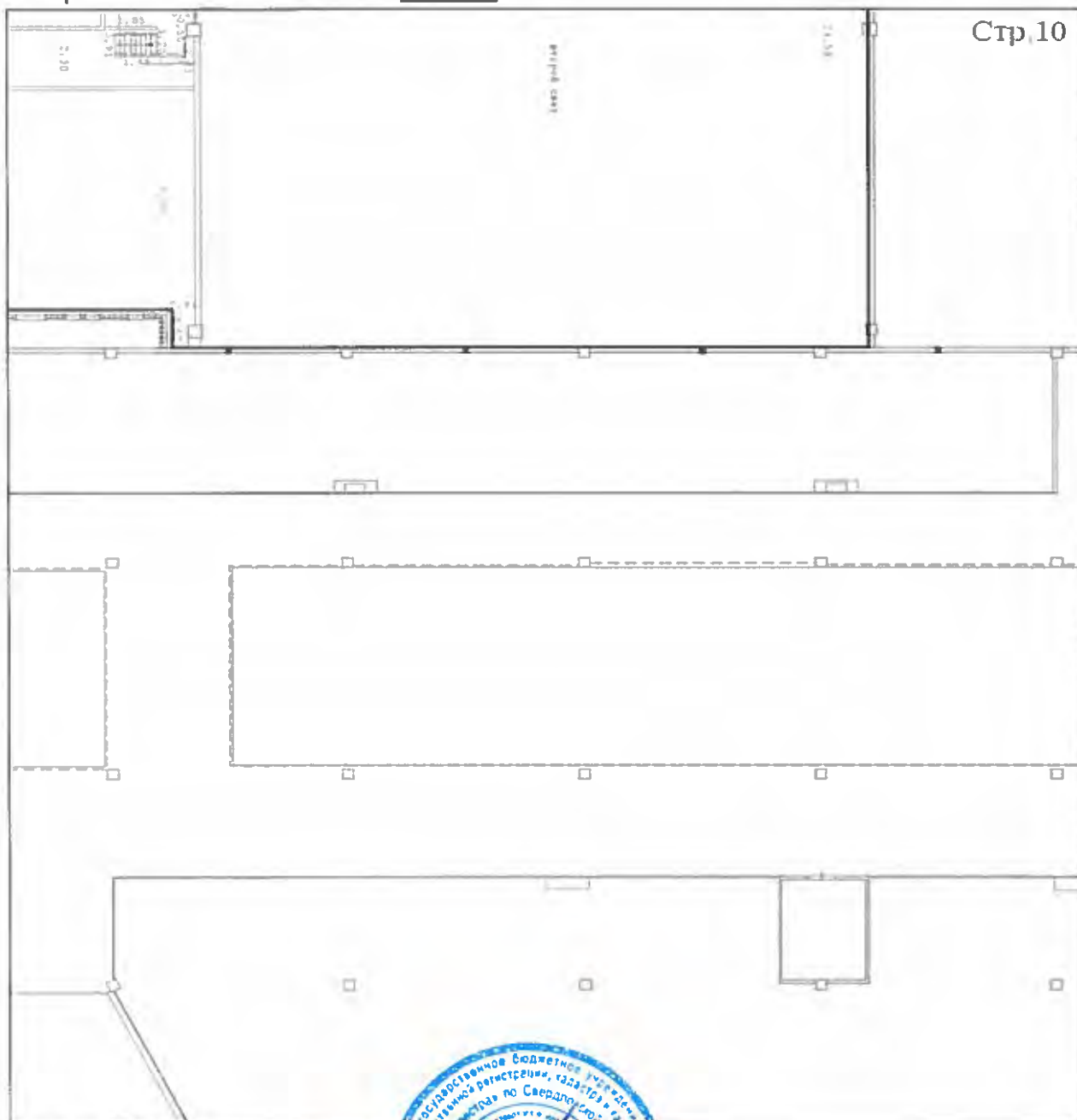


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"20" августа 2013 г. № 66/301/13-377056	
Кадастровый номер:	66:41:0608010:3279

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 1012

Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, Россия, город Москва, Проспект Академика Сахарова, дом 18, ГСП-6  
<http://www.asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
11 декабря 2017 г.

Дело № А41-74729/15

Резолютивная часть решения объявлена 07 декабря 2017 года  
Решение в полном объеме изготовлено 11 декабря 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Э. Денисова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Т.С. Канкаевым, рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего о введении процедуры конкурсного производства в рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «УралИнвест»,  
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

**установил:**

определением Арбитражного суда Московской области от 09.02.2016 в отношении ООО «УралИнвест» введена процедура банкротства – наблюдение сроком до 06.06.2017.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2017 определение Арбитражного суда Московской области от 09.02.2016 о введении в отношении ООО «УралИнвест» процедуры наблюдения отменено, дело № А41-74729/15 о признании несостоятельным (банкротом) ООО «УралИнвест» направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.04.2017 в отношении ООО «УралИнвест» введена процедура банкротства – наблюдение сроком до 18.09.2017, временным управляющим должника утвержден Яровиков Сергей Васильевич.

В Арбитражный суд Московской области от временного управляющего поступили ходатайство о введении процедуры конкурсного производства, протокол первого собрания, заключение о финансовом состоянии, отчет, реестр требований кредиторов и иные документы. В Арбитражный суд Московской области от саморегулируемой организации поступила письменная информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20<sup>2</sup> Федерального закона № 127-ФЗ, для утверждения в деле о банкротстве с приложением к ней документов, в том числе, согласие кандидата на его утверждение конкурсным управляющим.

Судом поступившие документы приобщены к материалам дела.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу об удовлетворении ходатайства о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства по следующим основаниям.

По результатам проведенного финансового анализа временным управляющим сделан вывод о невозможности восстановления платёжеспособности должника.

На момент проведения финансового анализа должник находится в убыточном состоянии, восстановление платёжеспособности должника не представляется возможным.

По итогам наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности введения в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства.

Согласно реестру требований кредиторов должника в третью очередь реестра включены требования кредиторов.

При указанных выше обстоятельствах, учитывая, что материалами дела подтверждены признаки банкротства должника, установленные статьями 3 и 6 Федерального закона № 127-ФЗ, суд приходит к выводу о возможности признания должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

На собрании кредиторов принято решение обратиться в арбитражный суд с ходатайством о введении процедуры конкурсного производства и выбрана кандидатура арбитражного управляющего, которая должна быть утверждена в качестве конкурсного управляющего – Лясман Аглая Эдуардовна (ИНН 550401066607, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 214, адрес для направления корреспонденции: 644001, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 127, корп. 1, оф. 166), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**решил:**

признать должника общество с ограниченной ответственностью «УралИнвест» (ИНН 5905238591) несостоятельным (банкротом) и открыть конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до **07.06.2018**.

Утвердить конкурсным управляющим должника Лясман Аглаю Эдуардовну (ИНН 550401066607, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 214, адрес для направления корреспонденции: 644001, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 127, корп. 1, оф. 166), члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 рублей за счёт денежных средств и иного имущества должника.

Обязать орган управления должника в трёхдневный срок передать конкурсному управляющему печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую документацию.

Назначить судебное заседание по вопросу продления или завершения конкурсного производства **на 31 мая 2018 года в 10 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, зал судебных заседаний № 228, телефон 8(499)975-29-36.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.Э. Денисов

**Сведения об арендаторах помещений ТРК «КомсоМОЛЛ», полученные в ходе инвентаризации помещений**

№ п/п	Этаж	Сектор	Торговая марка	Юридическое название	Профиль деятельности	Статус площадей	Фактический арендный фонд, кв.м.
							43 579
<b>1</b>	<b>Этаж (-1)</b>						<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Цоколь</b>						<b>3 787</b>
2.1	0	техподполье				вакантна	39,20
2.2	0	2 ур.парковки	Картинг		Картинг	Вакантна	3 748,00
<b>3</b>	<b>Этаж 1</b>						<b>7 080</b>
3.1	1	A1	Парфюм лидер		косметика, бытовая химия	Арендована	208,4
3.2	1	A2				Вакантна	973,3
3.3	1	A3				Вакантна	439,1
3.4	1	A4	Marafett		косметика, бытовая химия	арендована	56,3
3.5	1	A5	Глория Джинс		одежда	арендована	454,1
3.6	1	A6	Destiny		Магазин нижнего белья	арендована	25,5
3.7	1	A7	Евросеть	Евросеть Екатеринбург, ООО	телефоны, фотоаппараты	арендована	50,4
3.8	1	A7/1				Вакантна	41,7
3.9	1	A8				вакантна	23,1
3.10	1	B1+B2	H&M		одежда	арендована	1 624,0
3.11	1	B3				Вакантна	559,1
3.12	1	B4	Vensi	Гвоздев ип	обувь	Арендована	121,3
3.13	1	B5				Вакантна	154,4
3.14	1	B6	DNS		Электроника	Арендована	40,0
3.15	1	B7	Мегафон	Мегафон Ритейл, ООО	телефоны, сотовая связь	Арендована	35,4
3.16	1	B8	Посольство чистоты	ТД Мепос, ООО	стирка и химчистка одежды	Арендована	49,4
3.17	1	B9	Швейное ателье	Лемар, ООО	срочный ремонт одежды	Арендована	22,7
3.18	1	C1.1	nico pizza		общепит	Арендована	127,0
3.19	1	C2	1000 и 1 сумка		Сумки	Арендована	102,9

<i>№ п/п</i>	<i>Эт аж</i>	<i>Сектор</i>	<i>Торговая марка</i>	<i>Юридическое название</i>	<i>Профиль деятельности</i>	<i>Статус площадей</i>	<i>Фактический арендный фонд, кв.м.</i>
3.20	1	C3				Вакантна	374,1
3.21	1	C4	Apple Service		ремонт телефонов	Арендована	18,9
3.22	1	C5				Вакантна	40,3
3.23	1	C6/1	Кантанта	Арутюнян ИП	чай, сладости	Арендована	31,0
3.24	1	C6/2	Парикмахерский магазин			Вакантна	31,0
3.25	1	C7	Jolie outlet		Женская одежда	Арендована	66,9
3.26	1	C8	Valor Wolf		мужская обувь	Арендована	31,40
3.27	1	C 9	Holstinka		нижнее белье, носки, чулки	Арендована	25,80
3.28	1	C10	Enrico marginelli		магазин мужской одежды	Арендована	72,10
3.29	1	C11	Tesoro			Вакантна	53,10
3.30	1	C12	Paul Bakery	Мак Пик Юнион, ООО	общепит	Арендована	71,30
3.31	1	C13	Winter Berry		магазин меха	Арендована	48,30
3.32	1	C14				Вакантна	390,70
3.33	1	C15	Grimerka		студия красоты	Арендована	100,60
3.34	1	D1	МТС	Русская Телефонная Компания, ЗАО	телефоны, сотовая связь	Арендована	35,50
3.35	1	D2	Ювелика	Кошечеева О.А., ИП	ювелирные изделия	Арендована	34,70
3.36	1	D3	Palmetta		женское нижнее белье	Арендована	34,60
3.37	1	D4	Ralf Ringer	РегионОбувьЦентр, ООО	обувь	Арендована	70,10
3.38	1	D5	Chicago		шоу-рум	Арендована	70,30
3.39	1	D6	Artribbon		женская одежда	арендована	35,20
3.40	1	D7	Миледи		женская одежда	арендована	35,10
3.41	1	D8/1	Клевер		женская одежда	арендована	40,90
3.42	1	D8/2	Naimi		бижутерия	Вакантна	26,00
3.43	1	D9				Вакантна	72,20
3.44	1	D10				Вакантна	69,60
3.45	1	C 1.2				вакантна	9,10
3.46	1		Фрисби		Платежи	арендована	3,00
3.48	1		Coffee like		Кофе	арендована	3,00
3.49	1		Городские зрелищные кассы		Билеты	арендована	3,00
3.50	1		Тортоешка		Торты	арендована	5,00
3.54	1		Доступная роскошь		Бижутерия	арендована	3,00
3.55	1		Stylus		Электроника	арендована	3,00

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>Сектор</i>	<i>Торговая марка</i>	<i>Юридическое название</i>	<i>Профиль деятельности</i>	<i>Статус площадей</i>	<i>Фактический арендный фонд, кв.м.</i>
3.56	1		Табак плюс		Табак	арендована	30,00
3.57	1		El-Cigi		Электронные сигареты	арендована	3,00
3.58	1		Зарядник		Электроника	арендована	3,00
3.59	1		Ваша Шляпа		Шапки	арендована	3,00
3.60	1		Мастер быт		Бытовые услуги	арендована	5,00
3.61	1		Малые формы		Линзы, газировка и т.п.	арендована	10,00
3.62	1		Японский кот		Суши	арендована	5,00
3.63	1		Газпромбанкомат		Банкомат	арендована	1,00
3.64	1		Сбербанкомат		Банкомат x2	арендована	2,00
3.66	1		Уралсиббанкомат		Банкомат	арендована	1,00
<b>4</b>	<b>Этаж 2</b>					Вакантна	<b>8 776</b>
4.1	2	F1				Вакантна	1 656,30
4.2	2	F2				Вакантна	594,80
4.3	2	F3/1				вакантна	111,20
4.4	2	F3/2	Korall		женская одежда	арендована	46,00
4.5	2	F4	Mans season		Мужская одежда	арендована	42,70
4.6	2	F5	Lale		женская одежда	арендована	72,60
4.7	2	G1	W		женское белье	арендована	33,00
4.8	2	G2	Chili		Женская одежда	арендована	41,60
4.9	2	G3	Newish	Ткачев И.М., ИП	мужская одежда	арендована	105,00
4.10	2	G4	SUCCESS	ИП Резина Е.В.	Женская одежда	арендована	71,10
4.11	2	G5	Mirella Sole	Василенко Е.В., ИП	одежда и аксессуары	арендована	55,00
4.12	2	G6				Вакантна	50,00
4.13	2	G7	Lale		Женская одежда	Арендована	143,74
4.14	2	G8	Absolutex		мужская одежда	Арендована	24,10
4.15	2	G9				Вакантна	51,80
4.16	2	G10				Вакантна	73,10
4.17	2	G11				Вакантна	170,80
4.18	2	G12				Вакантна	100,00
4.19	2	G13				Вакантна	79,60
4.20	2	H1	Kartex		картинг	Арендована	44,00
4.21	2	H2	Profmax			Вакантна	1 173,90
4.22	2	H3				Вакантна	1 017,50
4.23	2	H4/1				вакантна	83,70

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>Сектор</i>	<i>Торговая марка</i>	<i>Юридическое название</i>	<i>Профиль деятельности</i>	<i>Статус площадей</i>	<i>Фактический арендный фонд, кв.м.</i>
4.24	2	H4/2				Вакантна	48,80
4.25	2	H5				Вакантна	418,70
4.26	2	H6	La fontana		магазин женской одежды	Арендована	50,50
4.27	2	H7	Виола	Устюжанина И.И., ИП	материалы для ногтей	Арендована	38,80
4.28	2	I1+I2				Вакантна	351,80
4.29	2	I3	Мамми сайз		Женская одежда	Арендована	51,40
4.30	2	I4				Вакантна	381,00
4.31	2	I5				Вакантна	48,90
4.32	2	I6				Вакантна	109,60
4.33	2	I7	INCITY	Модный континент, ОАО	жен.одежда, обувь и аксессуары	Арендована	376,60
4.34	2	J1				Вакантна	240,40
4.35	2	T22				Вакантна	782,80
4.36	2		Маникюр на островах		Маникюр	Арендована	30,00
4.38	2		Functional Food		Спортивное питание	Арендована	5,00
<b>5</b>	<b>Этаж 3</b>						<b>14 553</b>
5.1.1	3	K1				Вакантна	242,10
5.1.2	3	L1	М Видео		электроника и бытовая техника	арендована	2 308,20
5.1.3	3	L2	Умная игрушка		развивающие игрушки для детей	арендована	275,70
5.1.4	3	M1	Интрига	Королев Д.В., ИП	мужская и женская одежда	арендована	36,00
5.1.5	3	M2	Laura-V	Заславская Е.Я., ИП	обувь и кожгалантерея	арендована	58,70
5.1.6	3	M3				Вакантна	48,00
5.1.7	3	M4	Монро	Обувь Сити, ООО	обувь	Арендована	295,40
5.1.8	3	M5+M6	Reiker		обувь	Арендована	84,90
5.1.9	3	M7				Вакантна	145,30
5.1.10	3	M8				Вакантна	48,30
5.1.11	3	M 9/1	Love Angel			Вакантна	52,80
5.1.12	3	M 9/2	Esentity			Вакантна	22,50
5.1.13	3	M 10	Ботинкинъ	Булавин М.С., ИП	обувь	Арендована	54,50
5.1.14	3	M11	Gulliver / Шкода Мода	Кидс Фэшн, ООО	одежда для детей	Арендована	118,30
5.1.15	3	M12				вакантна	41,70

<i>№ п/п</i>	<i>Эт аж</i>	<i>Сектор</i>	<i>Торговая марка</i>	<i>Юридическое название</i>	<i>Профиль деятельности</i>	<i>Статус площадей</i>	<i>Фактический арендный фонд, кв.м.</i>
5.1.16	3	N1	Cool Kid		детская одежда	Арендована	90,70
5.1.17	3	N2				Вакантна	44,10
5.1.18	3	N3	РоссТур			арендована	33,30
5.1.19	3	N4	Детский дворик			арендована	50,20
5.1.20	3	N 5/1	Добрый папа (Капика)	Шмальц О.Н., ИП	обувь для детей	арендована	36,10
5.1.21	3	N5	Оранжевое настроение	Чижова Н.С., ИП	одежда для детей	арендована	44,40
5.1.22	3	N6				вакантна	36,70
5.1.23	3	N7	РоликС	Ди Ви Ай Синима Пенза ООО	кинотеатр	арендована	6 439,60
5.1.24	3	N8				Вакантна	1 935,80
5.1.25	3	P1				Вакантна	191,70
5.1.26	3	P2				Вакантна	151,00
5.1.27	3	P3				Вакантна	218,27
5.1.28	3	P4				вакантна	550,00
5.1.29	3	R1/1	Della Mio	Колобов А.С., ИП	общепит	арендована	62,57
5.1.30	3	R1	Алаверди		общепит	арендована	55,53
5.1.31	3	R2	Mr.Burger	Колобов А.С., ИП	общепит	арендована	60,30
5.1.32	3	R2	Малина		общепит	арендована	70,30
5.1.33	3	R4	Мама café		общепит	арендована	60,80
5.1.34	3	R5	Subway	Ильин А.С., ИП	общепит	арендована	39,10
5.1.35	3	R6	Sport Bar			арендована	123,90
5.1.36	3	R7	Токио	Восток, ООО	общепит	арендована	38,04
5.1.37	3	S1+S2				Вакантна	61,90
5.1.38	3	S3+S4				Вакантна	60,00
5.1.39	3	S5+S6				Вакантна	105,87
5.1.41	3		Баскин Роббинс		общепит	Арендована	30,00
5.1.43	3					вакантна	50,00
5.1.44	3		Аттракционы		Аттракционы	арендована	50,00
5.1.51	3		Кид Сити		детская одежда	арендована	30,00
<b>6</b>	<b>Этаж 4</b>					Вакантна	<b>9 384</b>
6.1.1	4	O1/1				Вакантна	360,00
6.1.2	4	O1/2				Вакантна	319,87
6.1.3	4	O2/1				Вакантна	386,80
6.1.4	4	O2/2	Пять звезд	ООО "Гурман"	боулинг	Арендована	3 083,50
6.1.5	4	O3/1				Вакантна	100,00
6.1.6	4	O3/2				Вакантна	436,00



<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>Сектор</i>	<i>Торговая марка</i>	<i>Юридическое название</i>	<i>Профиль деятельности</i>	<i>Статус площадей</i>	<i>Фактический арендный фонд, кв.м.</i>
6.1.7	4	O3/3				Вакантна	80,00
6.1.8	4	O3/4				Вакантна	1 605,10
6.1.9	4	Q4				Вакантна	305,50
6.1.10	4	T1	Power House Gym	Альтеко, ООО	фитнес-центр	Арендована	1 392,40
6.1.11	4	T2				Вакантна	0,00
6.1.12	4					Вакантна	39,19
6.1.13	4	T4+T2+T5+T6	ГБУ Свердловской области "Многофункциональный центр предоставления гос. Услуг"	ГБУ Свердловской области "Многофункциональный центр предоставления гос. Услуг"	гос.услуги	Арендована	232,30
6.1.14	4	T 5				Вакантна	
6.1.15	4	T 6				Вакантна	
6.1.16	4	T 7				Вакантна	21,39
6.1.17	4	T 8				Вакантна	24,62
6.1.18	4	T 9				Вакантна	19,44
6.1.19	4	T 10				Вакантна	57,50
6.1.20	4	O1/3				Вакантна	920,23
7	<b>Этаж 5</b>					<b>Вакантна</b>	<b>0</b>

Представитель собственника

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

**Отчет по основным средствам  
за период: 3 Квартал 2011 г.**

Группировка основных средств	Данные на начало периода			За период		Данные на конец периода		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
<b>Вид (группа) ОС: Здания</b>	<b>2 192 923 531,90</b>	<b>60 674 779,18</b>	<b>2 132 248 752,72</b>	<b>0,00</b>	<b>12 158 751,62</b>	<b>2 192 923 531,90</b>	<b>72 833 530,80</b>	<b>2 120 090 001,10</b>
Здание Многофункционального ТРК, инв.№00000001	1 888 337 546,48	52 192 836,18	1 836 144 710,30	0,00	10 462 363,02	1 888 337 546,48	62 655 199,20	1 825 682 347,28
Кинотеатр, инв.№00000121	226 904 953,42	6 285 455,80	220 619 497,62	0,00	1 257 091,16	226 904 953,42	7 542 546,96	219 362 406,46
Крытая автостоянка при ТРК, инв.№00000002	77 353 226,86	2 142 748,70	75 210 478,16	0,00	428 549,74	77 353 226,86	2 571 298,44	74 781 928,42
Офисный комплекс с 5-ю блоками, инв.№00000028	327 805,14	53 738,50	274 066,64	0,00	10 747,70	327 805,14	64 486,20	263 318,94
<b>Вид (группа) ОС: Машины и оборудование</b>	<b>323 043 060,44</b>	<b>50 577 623,30</b>	<b>272 465 437,14</b>	<b>0,00</b>	<b>10 115 524,66</b>	<b>323 043 060,44</b>	<b>60 693 147,96</b>	<b>262 349 912,48</b>
Вентиляция с холодоснабжением и противодымная, инв.№00000025	159 725 898,37	26 184 573,50	133 541 324,87	0,00	5 236 914,70	159 725 898,37	31 421 488,20	128 304 410,17
Генераторная установка (станция), инв.№00000026	655 610,27	107 477,10	548 133,17	0,00	21 495,42	655 610,27	128 972,52	526 637,75
Дизельная электростанция, инв.№00000027	256 521,41	42 052,70	214 468,71	0,00	8 410,54	256 521,41	50 463,24	206 058,17
Пассажирский конвейер L.1, инв.№00000003	11 206 024,84	3 028 655,40	8 177 369,44	0,00	605 731,08	11 206 024,84	3 634 386,48	7 571 638,36
Пассажирский лифт L.10, инв.№00000012	1 804 359,93	487 664,80	1 316 695,13	0,00	97 532,96	1 804 359,93	585 197,76	1 219 162,17
Пассажирский лифт L.11, инв.№00000013	1 377 011,53	372 165,30	1 004 846,23	0,00	74 433,06	1 377 011,53	446 598,36	930 413,17
Пассажирский лифт L.12, инв.№00000014	1 932 564,45	522 314,70	1 410 249,75	0,00	104 462,94	1 932 564,45	626 777,64	1 305 786,81
Пассажирский лифт L.13, инв.№00000015	13 675 148,94	3 695 986,20	9 979 162,74	0,00	739 197,24	13 675 148,94	4 435 183,44	9 239 965,50
Пассажирский лифт L.4, инв.№00000006	1 904 074,56	514 614,70	1 389 459,86	0,00	102 922,94	1 904 074,56	617 537,64	1 286 536,92
Пассажирский лифт L.5, инв.№00000007	1 258 303,63	340 082,10	918 221,53	0,00	68 016,42	1 258 303,63	408 098,52	850 205,11
Пассажирский лифт L.6, инв.№00000008	1 804 359,93	487 664,80	1 316 695,13	0,00	97 532,96	1 804 359,93	585 197,76	1 219 162,17
Пассажирский лифт L.7, инв.№00000009	1 377 011,53	372 165,30	1 004 846,23	0,00	74 433,06	1 377 011,53	446 598,36	930 413,17
Пассажирский лифт L.8, инв.№00000010	2 184 225,18	590 331,10	1 593 894,08	0,00	118 066,22	2 184 225,18	708 397,32	1 475 827,86
Пассажирский лифт L.9, инв.№00000011	1 386 508,16	374 731,90	1 011 776,26	0,00	74 946,38	1 386 508,16	449 678,28	936 829,88
Система пожарной безопасности, инв.№00000021	26 218 108,47	4 298 050,60	21 920 057,87	0,00	859 610,12	26 218 108,47	5 157 660,72	21 060 447,75
Система пожаротушения, инв.№00000020	40 649 873,49	6 663 913,70	33 985 959,79	0,00	1 332 782,74	40 649 873,49	7 996 696,44	32 653 177,05
Трансформаторные подстанции ТП-1 и ТП-2, инв.№00000022	34 639 900,77	1 913 806,70	32 726 094,07	0,00	382 761,34	34 639 900,77	2 296 568,04	32 343 332,73
Эскалаторы L.2, инв.№00000004	9 211 732,28	255 172,60	8 956 559,68	0,00	51 034,52	9 211 732,28	306 207,12	8 905 525,16
Эскалаторы L.3, инв.№00000005	11 775 822,70	326 200,10	11 449 622,60	0,00	65 240,02	11 775 822,70	391 440,12	11 384 382,58
<b>Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь</b>	<b>899 015,73</b>	<b>125 857,24</b>	<b>773 158,49</b>	<b>0,00</b>	<b>35 784,90</b>	<b>899 015,73</b>	<b>161 642,14</b>	<b>737 373,59</b>
Диван 2-х местный обивка экокожа, р-р 1200x700x900, инв.№00000104	526 292,00	69 021,92	457 270,08	0,00	17 255,48	526 292,00	86 277,40	440 014,60

Ель Каркасная "Эверест" 13 м ПВХ, инв.№00000123	319 723,73	51 847,08	267 876,65	0,00	17 282,36	319 723,73	69 129,44	250 594,29
Урна на 240 л. нержавеющая сталь, инв.№00000105	53 000,00	4 988,24	48 011,76	0,00	1 247,06	53 000,00	6 235,30	46 764,70
<b>Вид (группа) ОС: Сооружения</b>	<b>163 164 737,80</b>	<b>8 661 424,30</b>	<b>154 503 313,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1 732 284,86</b>	<b>163 164 737,80</b>	<b>10 393 709,16</b>	<b>152 771 028,64</b>
Дорога автомобильная с асфальтовым покрытием, инв.№00000029	42 877 173,81	5 044 373,40	37 832 800,41	0,00	1 008 874,68	42 877 173,81	6 053 248,08	36 823 925,73
Мост автомобильный, инв.№00000031	1 698 399,94	199 811,80	1 498 588,14	0,00	39 962,36	1 698 399,94	239 774,16	1 458 625,78
Наружная водопроводная сеть, инв.№00000016	18 039 619,37	748 531,90	17 291 087,47	0,00	149 706,38	18 039 619,37	898 238,28	17 141 381,09
Наружная канализационная сеть, инв.№00000017	5 850 249,33	194 360,40	5 655 888,93	0,00	38 872,08	5 850 249,33	233 232,48	5 617 016,85
Наружная ливневая канализация, инв.№00000018	28 513 948,88	0,00	28 513 948,88	0,00	0,00	28 513 948,88	0,00	28 513 948,88
Наружная сеть теплоснабжения, инв.№00000019	19 217 573,15	797 409,70	18 420 163,45	0,00	159 481,94	19 217 573,15	956 891,64	18 260 681,51
Площадки производственные, тротуары, инв.№00000030	4 179 061,09	491 654,20	3 687 406,89	0,00	98 330,84	4 179 061,09	589 985,04	3 589 076,05
Электрические сети, инв.№00000024	42 788 712,23	1 185 282,90	41 603 429,33	0,00	237 056,58	42 788 712,23	1 422 339,48	41 366 372,75
<b>Итого:</b>	<b>2 680 030 345,87</b>	<b>120 039 684,02</b>	<b>2 559 990 661,85</b>	<b>0,00</b>	<b>24 042 346,04</b>	<b>2 680 030 345,87</b>	<b>144 082 030,06</b>	<b>2 535 948 315,81</b>



Федеральная налоговая служба

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	0	4	6	6	0	4	3	8	1	6	9	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации **26 января 2004 г.**

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонную инспекцию  
Федеральной налоговой службы № 31 по Свердловской области**

6	6	8	5
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП

6	6	7	2	1	6	0	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6	6	7	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Зам. начальника МРИ ФНС  
России №31 по Свердловской  
области



П.Д. Попова



**серия 66 №007267173**



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Трансэнергоресурс"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"

(фирменное наименование)

26 января 2004 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 4 6 6 0 4 3 8 1 6 9 1

Инспекция МНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции  
МНС России



*Л.И.Нестерова*

Л.И.Нестерова

(подпись, ФИО)

МП

серия 66 № 002836538



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,  
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации  
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ, юридическому лицу

Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс", ОГРН: 1046604381691

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

местонахождение 620100, РОССИЯ, Свердловская обл., г Екатеринбург, , тракт Сибирский, 55, ,

*(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)*

сведения о регистрации:  
вид документа Свидетельство о регистрации

*(наименование)*

реквизиты документа 66 002836538 от 26 января 2004 г.  
*(серия, номер и дата регистрации/реквизиты нормативного правового акта)*

наименование органа, выдавшего (утвердившего) документ  
Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Октябрьскому району г. Екатеринбурга Свердловской области  
и подтверждает постановку юридического лица на учет 26 января 2004 г.

*(число, месяц, год постановки на учет)*

по месту нахождения в ИМНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области,

6	6	7	2
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и присвоение ему  
Идентификационного  
Номера  
Налогоплательщика

**ИНН** юридического  
лица  
с кодом причины  
постановки на учет

6	6	7	2	1	6	0	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6	6	7	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 28 января 2004 г.  
*(число, месяц, год)*

*Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.*

Заместитель руководителя инспекции

Несторова Л.И.

*(Подпись, печать)*

серия 66 № 002301813



Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о внесении в государственный реестр изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы

Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Трансэнергоресурс"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"  
(фирменное наименование)

Основной государственный регистрационный номер

1 0 4 6 6 0 4 3 8 1 6 9 1

21 июня 2013 за государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

2 1 3 6 6 8 5 1 4 5 2 0 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 31 по Свердловской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа

Заместитель начальника инспекции



Иванова Надежда  
Алексеевна

(подпись, Ф.И.О.)



серия 66 №007326314

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 13.02.2013 г.

№ 01

## Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОУ «СВОД»

Лебедев А.В.







ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СЧ № 3517, СЛ № 3517, ПС № 3517

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№660 18	ОО-0023950/17
		Дата выдачи	«01» марта 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «01» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Трансэнергоресурс»		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации в области оценочной деятельности»), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) 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.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,03833%		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	В рассрочку, в следующем порядке: 1 страховой взнос в размере 11 500,00 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 05.03.2017г. 2 страховой взнос в размере 11 500,00 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 05.03.2018г.		
Страховая премия поступила	«01» марта 2017г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «05» марта 2017г. по «04» марта 2019г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «01» марта 2017г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора Директор Екатеринбургского филиала  М.П. Гилева	ООО «Трансэнергоресурс» Директор «Трансэнергоресурс»  М.П. Е.С. Панфилова		
Доверенность №2017-01-01-03 от «01» января 2017г.			



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **66578** от **13 июня 2007** года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Магнитогорск  
Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Магнитогорский государственный  
технический университет  
им. Г.И. Носова"

**ДИПЛОМ**  
**С ОТЛИЧИЕМ**  
**ВСА 0649619**

Решением  
Государственной аттестационной комиссии  
от 13 июня 2007 года  
**Готовцевой**  
**Евгении Сергеевны**

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

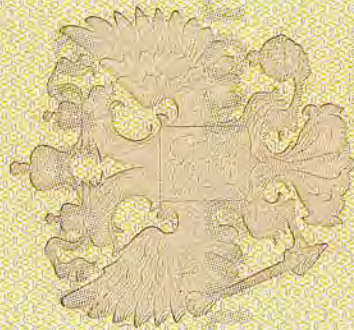
**ИНЖЕНЕР**  
по специальности  
**«Экспертиза и управление  
недвижимостью»**



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор

М.П.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 130152  
от 12 декабря 2011 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 846142

Настоящий диплом выдан

Тотовцевой

(фамилия, имя, отчество)

Евгении Сергеевны

в том, что она(а) с "12 декабря 2011" по "01 октября 2011"

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

(наименование)

ФГОУ ВПО "Уральский федеральный университет"  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного образования

имени первого Президента России В.В. Путина

по программе "Оценка стоимости

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

предпринимательства (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "12 декабря 2011"

удостоверяет право Тотовцевой (фамилия, имя, отчество)

Евгении Сергеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

(наименование)

стоимости предпринимательства (бизнеса)



Исполнительный директор

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Екатеринбург 100 2011

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001226-3

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Панфиловой Евгении Сергеевне**

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » декабря 20 20 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000007-1 « 30 » августа 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Панфиловой Евгении Сергеевне**

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

от « 30 » августа 20 17 г. № 1

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » августа 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000006-2

« 30 » августа 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Панфиловой Евгении Сергеевне**

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

от « 30 » августа 20 17 г. № 1

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » августа 2020 г.



СВЕДЕНИЯ

О РАБОТЕ

№ записи	Дата			Сведения о приеме на другую постоянную работу, (с указанием причин и ссылкой)
	число	месяц	год	
1	2			3
				Обязанности по ответственности "ресурсы" ООО "Транс-Сервис" на должность заместителя директора
3	05	04	2011	Переведена на должность заместителя директора
4	01	02	2012	Переведена на должность заместителя директора
5	03	06	2013	Переведена на должность заместителя директора
6	10	10	2016	Переведена на должность заместителя директора

на работу, переводе квалификации, увольнении на статью, пункт закона)	Наименование, дата и номер документа, на основании которого внесена запись
4	4
ООО "Транс-Сервис"	
переведена на должность заместителя	Приказ № 31 от 05.04.2011г.
на должность заместителя	Приказ № 3 от 01.02.2012г.
на должность заместителя	Приказ № 15 от 03.06.2013г.
на должность заместителя	Приказ № 10 от 10.10.2016г.

4

5





**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» сентября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 033

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### ПАНФИЛОВА ЕВГЕНИЯ СЕРГЕЕВНА

Челябинская область, г. Магнитогорск

Паспорт 75 14 №449940 выдан Отделением №2 УФМС России по Челябинской области  
в Правобережном районе г. Магнитогорска 06.09.2014г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

**№ 000005-003**

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Готовцевой Евгении Сергеевне**

*(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)*

на основании протокола от « 11 » сентября 2013 г. № 1

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным**

*(указывается полное наименование)*

**государственным автономным образовательным учреждением высшего**

*образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации*

**профессионального образования "Уральский федеральный университет**

*и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)*

**им. первого Президента России Б.Н.Ельцина" (№ 003 от 15.08.2013)**

*(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)*

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*(подпись)*

**О.И.Ребрин**

*(расшифровка подписи)*

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Панфилов

фамилия

Андрей Владимирович

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 16 »

мая

1983 г.

дата рождения

пос. Зингейский, Кизильский район, Челябинская область

место рождения

и

Гомолецова

фамилия

Евгения Сергеевна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русская

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 10 »

октября

1984 г.

дата рождения

г. Лесосибирск, Красноярский край

место рождения

заключили брак

02.08.2014

число, месяц, год (цифрами и прописью)

второго августа

две тысячи четырнадцатого года

о чем

2014 года

августа месяца

02 числа

составлена запись акта о заключении брака №

661

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

Панфилов

жене

Панфилова

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС администрации

Детинского района г. Магнитогорска Челябинской

наименование органа записи актов гражданского состояния

области

Дата выдачи « 02 »

августа

2014 г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

Е.В. Веселова

И-ИВ № 674076

Гознак, МПФ, Москва, 2011, «В».

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

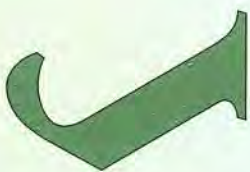
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

Настоящее удостоверение выдано

**Панфиловой Евгении Сергеевне**

в том, что он(а) с « 23 » марта 2015 г. по « 03 » апреля 2015 г.  
прошел(а) обучение по программе

**"Актуальные вопросы в оценочной  
деятельности"**

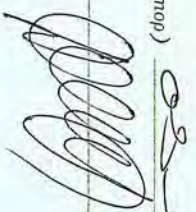


**Уральский  
федеральный  
университет**  
имени первого Президента  
России Б. Н. Ельцина

Удостоверение является документом установленного образца  
о повышении квалификации

в объеме **72 часа**



  
\_\_\_\_\_  
(директор)

Регистрационный номер 18255 от 03 апреля 2015 г.

Город Екатеринбург

год 2015



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО"

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр.7. тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ №3517, ПС №3517

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№660 18	ОО-0028579/18
		Дата выдачи	«12» января 2018г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «12» января 2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
<b>СТРАХОВЩИК</b>		Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		Панфилова Евгения Сергеевна	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>		Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>		Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) 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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>		3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.	
По договору в целом		3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.	
По одному страховому случаю		3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.	
<b>ФРАНШИЗА</b>		Отсутствует	
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>			
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>		1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек.	
Порядок уплаты страховой премии		Единовременно	
Страховая премия поступила		«12» января 2018г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>		с «19» января 2018г. по «18» января 2019г.	
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)		1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «12» января 2018 г.	
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
<b>СТРАХОВЩИК</b>		<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	
ООО «ЦСО» Заместитель Генерального директора – Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева МП		Панфилова Евгения Сергеевна  Е.С. Панфилова МП	