

# Отчет № V-20 НЕ 004 СЗ

об оценке справедливой стоимости  
права аренды на земельный участок

ДАТА ОЦЕНКИ

**14 февраля 2020 г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

**25 февраля 2020 г.**

ЗАКАЗЧИК

**АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость  
пенсионного фонда»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ

**ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»**

 **РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА**



25 февраля 2020 г.  
Генеральному директору АО УК «БКС» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Недвижимость  
пенсионного фонда»  
Г-ну Кобзарю И.В.

**Уважаемый Игорь Викторович!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № V-20 НЕ 004 СЗ от 14 февраля 2020 г. к Договору № V-19 БИ 203 от 18.10.2019 г. между АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» мы провели оценку справедливой стоимости права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Оценка проведена по состоянию на 14 февраля 2020 г. Результаты настоящей оценки будут использованы для цели отражения в финансовой отчетности Фонда. Вид определяемой стоимости – справедливая стоимость.

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

**Справедливая стоимость права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на 14 февраля 2020 г. составляет округленно без учета НДС:**

**446 400 рублей**

Четыреста сорок шесть тысяч четыреста рублей

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами Ассоциации СРО «НКСО».

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»



Иванов А.С.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>6</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>7</b>
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>9</b>
Сведения о Заказчике .....	9
Сведения об Исполнителе .....	9
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора .....	10
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	11
<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ</b> .....	<b>12</b>
<b>ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>13</b>
Основные допущения.....	13
Особые допущения .....	14
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
Объект оценки .....	16
Перечень документов .....	16
Владелец Объекта оценки .....	16
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	17
Описание местоположения.....	17
Фотографии Объекта оценки .....	19
<b>АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>20</b>
Ситуация в России .....	20
Общая ситуация.....	20
Макроэкономика .....	21
Кредитование .....	21
Торговля .....	22
Инвестиции .....	23
Выводы: влияние на рынок недвижимости .....	24
Региональный анализ .....	25
Свердловская область .....	25
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	29

Анализ рынка земельных участков .....	29
Анализ фактических данных о ценах .....	29
Анализ основных факторов, влияющих на предложение, спрос и цены .....	32
Выводы .....	33
<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>34</b>
Процесс оценки.....	34
Виды стоимости.....	34
Оценка справедливой стоимости .....	35
Подходы к оценке .....	36
ФСО.....	36
IFRS 13.....	37
Выбор подходов .....	38
Методы оценки .....	39
Выбор метода .....	39
<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>40</b>
Вывод .....	41
<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>42</b>
Общие положения.....	42
Обоснование выбора аналогов.....	43
Выбор единицы сравнения.....	43
Определение весов .....	43
Расчет стоимости.....	44
Объяснение вносимых корректировок .....	46
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>49</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>50</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>51</b>
Аналоги в сравнительном подходе.....	51
Предложение по продаже .....	55
Копии материалов, используемых при расчете корректировок.....	66
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ .....</b>	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>82</b>

# ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Описание
Объект оценки	право аренды на земельный участок.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	право долгосрочной аренды на: земельный участок площадью 55,5 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021, категория земель – Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Основание для проведения оценки	оценка проведена в соответствии с Дополнительным соглашением № V-20 НЕ 004 СЗ от 14 февраля 2020 г. к Договору № V-19 БИ 203 от 18.10.2019 г. между АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Цель проведения оценки	определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	результаты настоящей оценки будут использованы для цели отражения в финансовой отчетности Фонда
Вид определяемой стоимости	справедливая стоимость
Дата определения стоимости	14 февраля 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ V-20 НЕ 004 СЗ
Дата составления Отчета	25 февраля 2020 г.
Результаты оценки	Доходный подход – не применим Сравнительный подход – 446 400 руб. Затратный подход – не применим
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	446 400 рублей Четыреста сорок шесть тысяч четыреста рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки (для цели отражения в финансовой отчетности Фонда), прописанные Заказчиком в Задании на оценку.

Источник: Дополнительное соглашение № V-20 НЕ 004 СЗ от 14 февраля 2020 г. к Договору № V-19 БИ 203 от 18.10.2019 г., данные Исполнителя

# ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Описание
Объект оценки	право аренды на земельный участок.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	право долгосрочной аренды на: земельный участок площадью 55,5 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021, категория земель – Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 Характеристики земельного участка определяются на основании следующих документов:
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Данные Росреестра.</li> <li>• Данные ЕГРН.</li> <li>• Приложение №1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право аренды без учета ограничений (обременений) прав
Цель оценки	определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	для цели отражения в финансовой отчетности Фонда
Связанные с этим ограничения	Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	справедливая стоимость
Дата оценки	14 февраля 2020 г., что совпадает с Датой осмотра объекта
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Исполнитель самостоятельно проводит осмотр объекта оценки. Заказчик обеспечивает представителям Исполнителя доступ к Объекту оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;</li> <li>• Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.</li> <li>• Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет</li> </ul>

Параметр	Описание
	ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
	● Договор аренды на оцениваемый земельный участок не заключен, оценка производится при допущении наличия прав аренды на оцениваемый земельный участок.
	● Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

*Источник: Дополнительное соглашение № V-20 НЕ 004 С3 от 14 февраля 2020 г. к Договору № V-19 БИ 203 от 18.10.2019 г.*

# СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Описание
Полное наименование Заказчика	Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (с даты вступления в силу соответствующих изменений в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость пенсионного фонда» - Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»)
Сокращенное наименование Заказчика	АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
ОГРН и дата присвоения	1025403200020 от 15.11.2002 г.
ИНН/КПП	5407191291/540701001
Местонахождение Заказчика	630099, г. Новосибирск, ул. Советская, 37

Источник: данные Заказчика

## СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1027700423915 от 12.11.2002 г.
Местонахождение	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Сведения об Исполнителе	Член Российской коллегии оценщиков; член Национальной лиги субъектов оценочной деятельности Настоящим Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о независимости юридического лица	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 022-073-003174//19, выдан ООО «Абсолют Страхование» 13 марта 2019 года, сумма страхового покрытия 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей, срок действия с 01 апреля 2019 года по 31 марта 2020 года.

Источник: данные Исполнителя

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 5. Сведения об оценщиках

Характеристики	Данные
<b>Ф.И.О</b>	<b>Писарев Андрей Викторович</b>
Почтовый адрес оценщика:	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А
Место нахождения оценщика:	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А
Номер контактного телефона:	+7 (495) 775-00-50
Адрес электронной почты:	andrey.pisarev@rosocenka.com
Информация о членстве в СРО:	Член Ассоциации СРО «НКСО» и включен в реестр 24.12.2007 г. за №00935
Сведения о страховом полисе:	Полис № 022-073-004229/19 выдан ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия: с 20.12.2019 по 19.12.2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2000 г. - Пензенская государственная архитектурно-строительная академия, 1998 г., «Промышленное и гражданское строительство», Диплом АВС 0883940. Институт профессиональной оценки, «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 2004 г. Диплом ПП № 718443.
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0101, 30.03.2007 г. Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000419-001 от 21.05.2015 г. Международные сертификаты: ССIM от 28.05.2012 № 20020.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №000281-1 выдан 06.10.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 017828-2, выдан 10.01.2020 г.
<b>Ф.И.О</b>	<b>Салман Зульфия Хусаиновна</b>
Почтовый адрес оценщика:	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А
Место нахождения оценщика:	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А
Номер контактного телефона:	+7 (495) 775-00-50
Адрес электронной почты:	zulfya.salman@rosocenka.com
Информация о членстве в СРО:	Член Ассоциации СРО «НКСО» и включен в реестр 18 июня 2009 г. за №01877
Сведения о страховом полисе:	Полис № 022-073-003302/19, выдан ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия: с 22.06.2019г. по 21.06.2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 1996 года - МФПА, «Оценочная деятельность», Свидетельство № 131, 2010г. - РМЦПК, «Оценочная деятельность», Свидетельство № 5493, 2007г. - Аспирантура Международный университет, Специальность: Экономика и управление народным хозяйством: «Управление инновациями и инвестиционной деятельностью», кандидат экономических наук, Диплом кандидата наук от 16.12.2005г. - РМЦПК, «Оценочная деятельность», Свидетельство № 3954, 2004г. - Ассоциация Российских магистров оценки, «Особенности оценки кредитно-финансовых институтов», Сертификат №271-03 от 7.06.2003г. - Международный университет, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом ПП № 408018 от 28.03.2001г. - Финансовая академия, «Оценка дебиторской задолженности и ликвидационной стоимости предприятия», Свидетельство № 0312-С от 22.12.1998г. - ЦМИПКС, «Оценка недвижимости и переоценка основных фондов», Квалификационный сертификат № 24-48 от 8.04.1997г. - Международный университет, «Подготовка и оформление сделок с недвижимостью, инвентаризация, оценка и переоценка основных фондов предприятий, оценка стоимости движимого имущества и оборудования, экономическая и правовая экспертиза в сфере недвижимости, инвестиционная деятельность и оценка инвестиционных проектов», Сертификат № 202 от 23.04.1996г.
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 000190-3, выдан 25.09.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000189-1, выдан 25.09.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 000191-2, выдан 25.09.2017 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000189-1, выдан 25.09.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 000191-2, выдан 25.09.2017 г.
Сведения о независимости оценщиков	Настоящим оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: данные Исполнителя

## **ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет оценщиков, для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекалось.

# ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития России Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики Ассоциации СРО «НКСО».

Дополнительно проанализировано соответствие Международным стандартам оценки (International Valuation Standards (IVS) Effective 31 January 2020).

Применение указанных стандартов оценки обусловлено тем, что определению подлежит справедливая стоимость, Объект оценки является правом на объект недвижимости, который находится на территории Российской Федерации, Оценщики осуществляют свою деятельность на территории РФ и состоят в вышеуказанной саморегулируемой организации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

# ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В данной главе приводятся принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

## ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
- Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
- Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
- Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
- Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
- В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо

отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

- Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
- Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
- Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (в редакции последнего официального перевода на русский язык).
- Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
- Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

- Договор аренды на оцениваемый земельный участок не заключен, оценка производится при допущении наличия прав аренды на оцениваемый земельный участок. Учитывая то, что на балансе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» числится объект недвижимости, расположенный на оцениваемом земельном участке, оценке подлежит право долгосрочной аренды.
- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

# ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021, категория земель – Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

## ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ

В данном разделе приводится перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При подготовке отчета были использованы копии следующих материалов, предоставленных Заказчиком:

- Справка о балансовой стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»;
- Приложение № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.

Копии документов представлены в Приложениях к настоящему Отчету.

Дополнительно были использованы:

- данные Росреестра (данные Публичной кадастровой карты, <https://pkk5.rosreestr.ru/>);
- Выписка из ЕГРН № 99/2020/310424077 от 30.01.2020 г.

## ВЛАДЕЛЕЦ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок является частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021. Согласно выписки из ЕГРН № 99/2020/310424077 от 30.01.2020 г. данные о собственнике участка отсутствуют. Согласно «Приложения № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.» плательщиком арендной платы за земельный участок площадью 55,5 кв. м. является Заказчик оценки - АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (реквизиты указаны в сведениях о Заказчике). Договор аренды на вышеуказанный земельный участок отсутствует. Согласно справки о балансовой стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» на балансе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» числится объект недвижимости, расположенный на оцениваемом земельном участке.

Исходя из вышеизложенного, оценке подлежит право долгосрочной аренды на вышеуказанный земельный участок.

Балансовая стоимость земельного участка отсутствует.

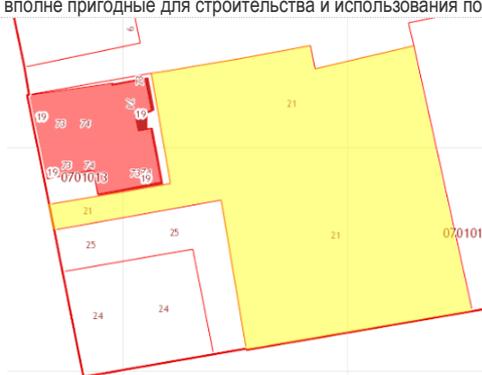
## КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения по оцениваемому земельному участку сведены в таблице ниже.

**Таблица 6. Описание Объекта оценки**

Наименование	Описание характеристик
Кадастровый номер	Оцениваемый земельный участок является частью земельного участка площадью 2 484 кв.м. кадастровым номером 66:41:0701013:0021
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Вид права	право долгосрочной аренды
Площадь, кв. м	55,5
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки
По документу	место размещения административного здания с паркингом
Форма	вполне пригодные для строительства и использования по назначению

План земельного участка площадью 2 484 кв.м



Инженерные сети: все

Источник: данные Публичной кадастровой карты, Выписка из ЕФРН № 99/2020/310424077 от 30.01.2020 г., Приложение № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.

## ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

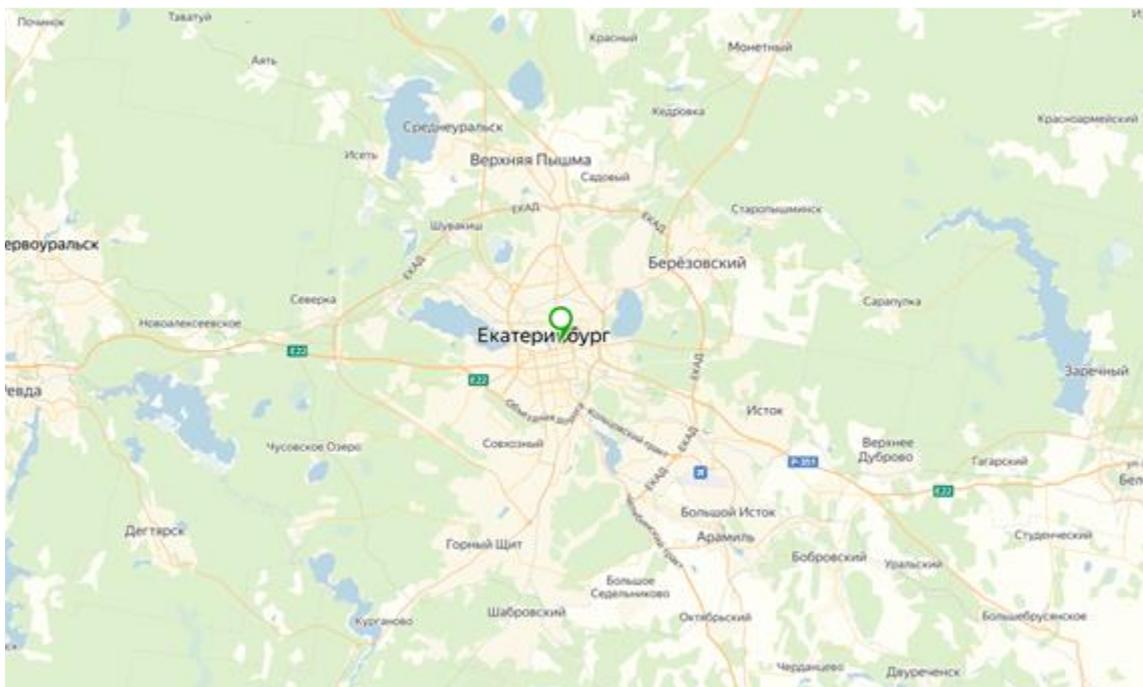
Объект оценки расположен по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

**Таблица 7. Характеристики месторасположения земельного участка**

Наименование	Описание характеристик
Населенный пункт	Свердловская область, г. Екатеринбург
Характеристика населенного пункта	Областной центр, город-миллионник
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 13
Зонирование микрорайона	Общественно-деловая зона городского центра согласно схеме функциональных зон г. Екатеринбург
Преобладающая застройка микрорайона	Общественно-деловая застройка
Уровень деловой активности	высокий
Уровень плотности застройки	высокий
Расположение относительно транспортных магистралей	ближайшая транспортная магистраль: проспект Ленина - магистральная улица городского значения
Транспортная доступность	хорошая
Расположение относительно красной линии	внутриквартально
Инфраструктура местоположения	район с развитой инфраструктурой
Престижность района	центр города
Экологическая обстановка	относительно благоприятная

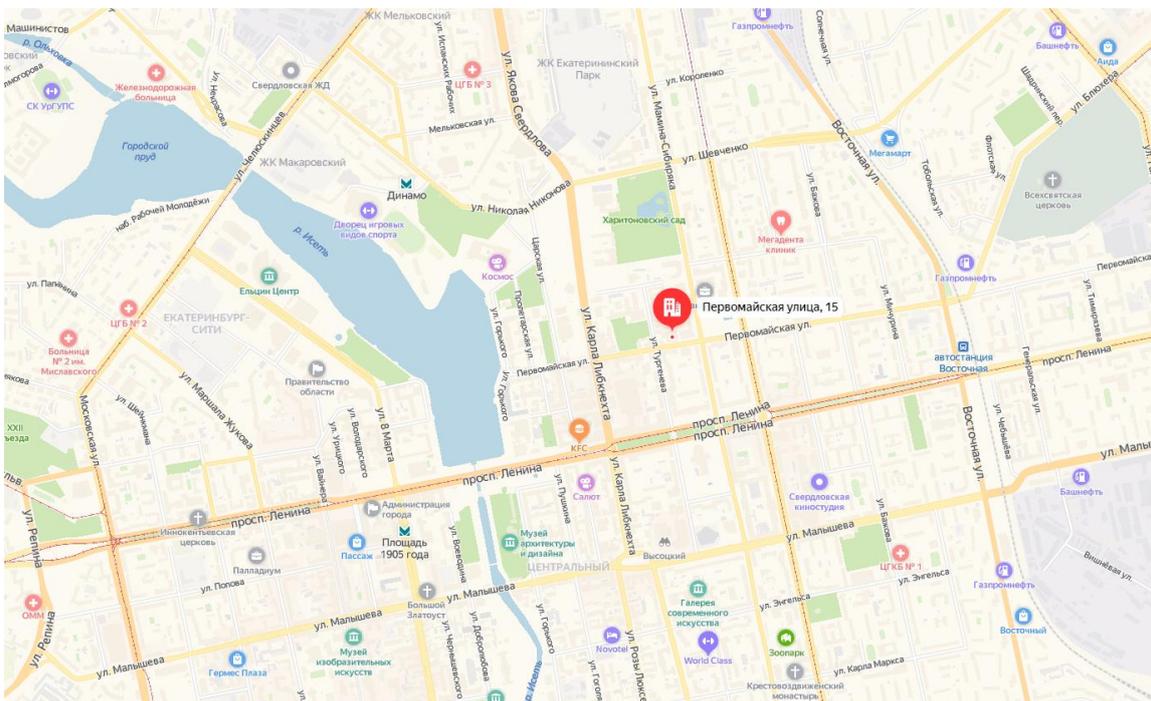
Источник: Анализ Исполнителя

**Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Свердловской области**



Источник: <http://maps.yandex.ru> (интернет-сервис – Яндекс.Карты)

**Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г. Екатеринбург**



Источник: <http://maps.yandex.ru> (интернет-сервис – Яндекс.Карты)

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Источник: данные визуального осмотра

# АНАЛИЗ РЫНКА

В данной главе производится анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, а именно:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

А также приводятся основные выводы проведенного анализа.

## СИТУАЦИЯ В РОССИИ

В данном разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, а также приводятся основные выводы проведенного анализа.

### ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

В 2019 г. завершился переход к «застоя 2.0» с характерными признаками в виде низких темпов роста, избыточного регулирования, перманентного законотворчества и кампаниями, призванными обеспечить развитие в ручном режиме. В 2020 г. начинается новый политический цикл, связанный с трансформацией государственного управления.

Экономическая стагнация и отсутствие идей для экономического развития наряду с реформой государственного управления создаст турбулентность на рынке в 2020 г. Недвижимость как островок стабильности будет особенно привлекательным активом.

Самое важное для рынка недвижимости из послания Президента:

- Реформа местного самоуправления;
- «Материнский капитал»;
- Поддержка малоимущих домохозяйств;
- Стимулирование ипотеки.

Для рынка коммерческой недвижимости негативных тенденций в 2020 г. не ожидается. Наоборот, в рамках масштабного государственного строительства в стране коммерческая недвижимость должна найти свою

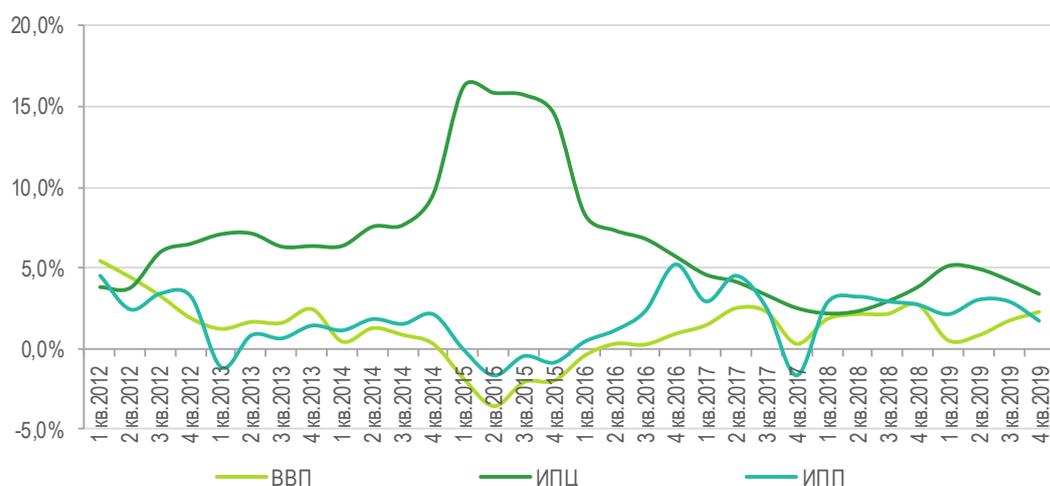
роль и функцию. Однако основным и наименее прогнозируемым риском остается геополитика. Снижение цены на нефть или введение новых санкций негативно повлияют на ситуацию на рынке недвижимости.

Социальная политика, возможно, будет направлена на выравнивание доходов работающего класса. Именно поэтому обсуждается введение прогрессивного налога на доходы. Это означает, что ритейлерам придется оптимизировать предложение под более однородную целевую аудиторию.

## МАКРОЭКОНОМИКА

Инфляция стабилизировалась на уровне 4%, ВВП – в районе 1,3%. Возможно социальные инициативы президента немного подтолкнут инфляцию вверх, а новый кабинет министров инициирует пакет стимулов для экономического роста. Однако конфигурация среднесрочной экономической политики станет ясна не ранее 2 квартала.

Рисунок 3. Основные макроэкономические показатели



Источник: Росстат, анализ Исполнителя

В 2020 году экономика будет развиваться по инерционному сценарию. На сегодняшний день сложилась достаточно сбалансированная структура. Доходы государства достаточны для реализации национальных проектов, профицит бюджета и финансовая дисциплина позволяют относительно спокойно смотреть в среднесрочное будущее. Естественно, что отставание России от других рынков будет усиливаться, но решение проблемы отсталости скорее всего будет отложено на период после 2024 г.

Перед правительством стоит задача фактического удвоения темпов роста экономики по сравнению с сегодняшними. Однако инструментарий для этого весьма ограничен.

Потребительская модель роста исчерпана. С одной стороны, стагнация потребительского рынка будет тормозить развитие крупных мегаполисов, а с другой способствовать сдерживанию инфляции.

С точки зрения недвижимости, это означает, что в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений.

## КРЕДИТОВАНИЕ

С 2017 года начался период дорогих денег и низких темпов экономического роста.

Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов.

Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

За 12 месяцев ипотечный долг вырос на 17%. Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета лишь временно затормозил активность кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

Планы по увеличению размера «материнского капитала» наряду со снижением ставки будут стимулировать даже бездетные домохозяйства брать ипотечные кредиты, так как выплаты от государства будут включаться в расчет возможностей по погашению ипотеки.

В 2020 году рост потребительского кредитования будет сдерживаться ограничительными мерами ЦБ по сдерживанию «кредитного пузыря», а также новой волной перетекания финансовых средств потребителей в ипотеку.

В 2019 г. рост корпоративного долга прекратился, в первую очередь за счет сжатия валютного долга. В конце года кредитование несколько оживилось, однако, рассчитывать на оживление реального сектора не приходится.

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно. Рост просроченной задолженности в строительстве остановился.

Незначительно вырос долг предприятий оптовой и розничной торговли, что косвенным образом свидетельствует о росте активизации.

**Рисунок 4. Объемы кредитования и доля просроченной задолженности в строительстве, оптовой и розничной торговле и сфере недвижимости**



Источник: ЦБ РФ, анализ Исполнителя

## ТОРГОВЛЯ

Потребительский рынок продолжает находиться под давлением – рост оборота розничной торговли и реальных располагаемых доходов минимален. Ограниченный потребительский спрос и низкие доходы населения приводят к тому, что интерес ритейлеров к торговым помещениям снижается. Если заполняемость торговых центров остается на высоком уровне благодаря низкому вводу, доля пустующих помещений стрит-ритейла растет.

Основными факторами, определяющими ситуацию на потребительском рынке в 2020 году, будут:

- истощение финансовых ресурсов потребителей (предыдущие 4 года реальные располагаемые доходы снижались, а в 2018-2019 гг. рост был близок к нулю),
- политика ЦБ по сдерживанию потребительского кредитования через изменение условий для банков по необеспеченным кредитам,
- рост социальных выплат и введение льгот для отдельных категорий населения по ставкам ипотеки.

**Рисунок 5. Розничная торговля и реальные доходы населения**



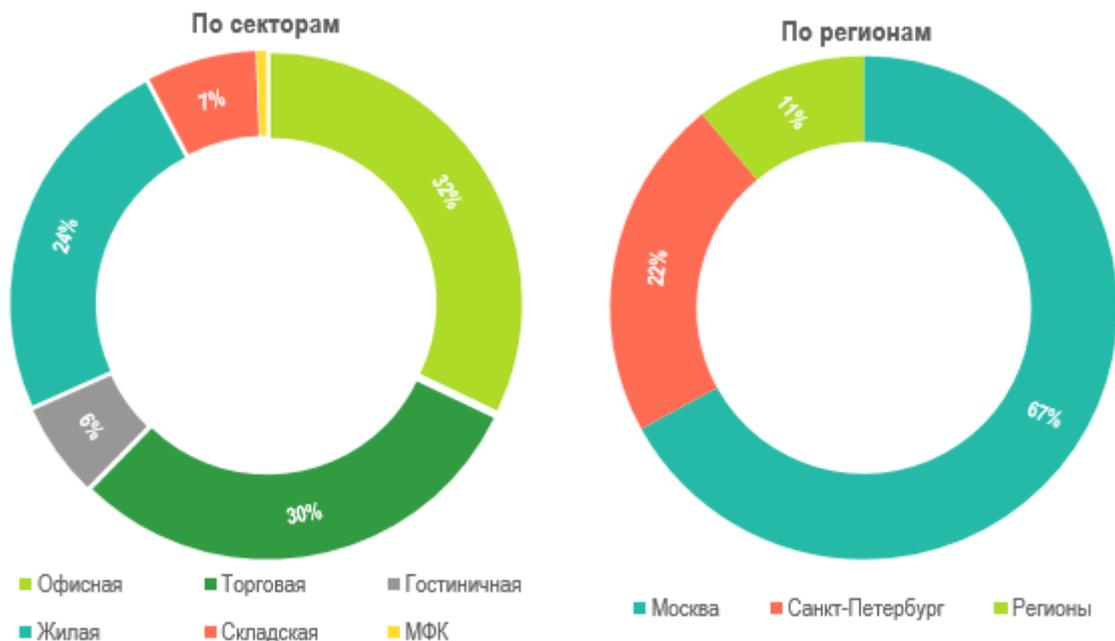
Источник: Росстат, анализ Исполнителя

Урбанизация, демографическая ситуация и технологический прогресс вызывают огромные структурные изменения в сфере недвижимости. Развитие онлайн-торговли и «событийно-ориентированной» розницы в сочетании с резким расширением доступного потребителю выбора товаров и услуг, а также ростом его ожиданий, существенно изменили текущую ситуацию и перспективы в сфере недвижимости, в частности в ритейле и логистике.

## ИНВЕСТИЦИИ

По оценке компании JLL, в 2019 году объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил около 4,1 млрд долл., что на 41% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (2,9 млрд долл.).

Рисунок 6. Основные характеристики инвестиций в недвижимость за 2019 г.



Источник: JLL

В 2019 году наибольший интерес инвесторов был направлен на сектор офисной недвижимости с долей 33%. Крупнейшей офисной сделкой года стало соглашение Райффайзенбанка с Группой «Эталон» о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land.

На втором месте – сектор торговой недвижимости, доля транзакций достигла 30%. Крупнейшие сделки были как на рынке Москвы, так и в Санкт-Петербурге – например, покупка АО «Сбербанк Управление Активами» московского ТЦ «Речной» и приобретение компанией PPF Real Estate Russia торгового центра «Невский Центр».

Тройку лидеров замыкает сектор жилой недвижимости (24%), где самым значительным стало приобретение компанией А1, инвестиционным подразделением «Альфа-Групп», жилого проекта Prime Park.

В 2019 году объем инвестиций в гостиничный сектор возрос в пять раз, что привело к увеличению доли сегмента с 2% до 6% в общем годовом объеме сделок. Среди крупнейших сделок можно выделить покупку комплекса Bridge Resort в Сочи, а также проекта комплекса с люксовой гостиницей, апартаментами и ритейлом на Тверской улице, 10.

*Источники обзора:*

«Социально-экономическое положение России за 2019 год», Росстат, <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-12-2019.pdf>

Краткосрочные экономические показатели, Росстат, [http://www.perepis-](http://www.perepis-2020.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140080765391)

2020.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1140080765391

Валовой внутренний продукт, Росстат, [https://gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/kv/tab8.htm](https://gks.ru/free_doc/new_site/vvp/kv/tab8.htm)

Квартальные индексы потребительских цен на товары и услуги, Росстат, <https://www.gks.ru/price>

Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования, ЦБ РФ (<https://www.cbr.ru/statistics/pdtko/Mortgage/>)

Сведения о размещенных и привлеченных средствах, ЦБ РФ (<https://www.cbr.ru/statistics/pdtko/sors/>)

«#MARKETBEAT Q4 2019», CUSHMAN & WAKEFIELD, <http://cwrussia.ru/>

«Переосмысление логистики в розничной торговле», JLL, <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-ru-rethinking-retail-logistics-trade.pdf>

«Объем инвестиционных сделок в 2019 году достиг \$4,1 млрд», JLL, <https://cre.ru/analytics/79055>

анализ Исполнителя

## **ВЫВОДЫ: ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

Экономическая стагнация и отсутствие идей для экономического развития наряду с реформой государственного управления создаст турбулентность на рынке в 2020 г. Недвижимость как островок стабильности будет особенно привлекательным активом. Однако основным и наименее прогнозируемым риском остается геополитика. Снижение цены на нефть или введение новых санкций негативно повлияют на ситуацию на рынке недвижимости.

Для рынка коммерческой недвижимости негативных тенденций в 2020 г. не ожидается. Наоборот, в рамках масштабного государственного строительства в стране коммерческая недвижимость должна найти свою роль и функцию.

Сжатие кредитования в сфере строительства и недвижимости может привести к недостатку качественной недвижимости и снижению вакантности.

Рост ипотечного кредитования стимулирует рынок жилья.

Ограниченный потребительский спрос и низкие доходы населения приводят к тому, что интерес ритейлеров к торговым помещениям снижается.

В течение последних нескольких лет уменьшается доля торговой недвижимости в общем объеме инвестиций и растет доля логистической недвижимости. Это в большой степени является результатом восприятия инвесторами того негативного влияния, которое развитие электронной торговли оказывает на физические розничные магазины, и является отражением реального спроса в этих сегментах.

Активизация инвесторов может способствовать росту цен и арендных ставок.

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В данном разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, а также приводятся основные выводы проведенного анализа.

Регион расположения Объекта оценки – Свердловская область.

### СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

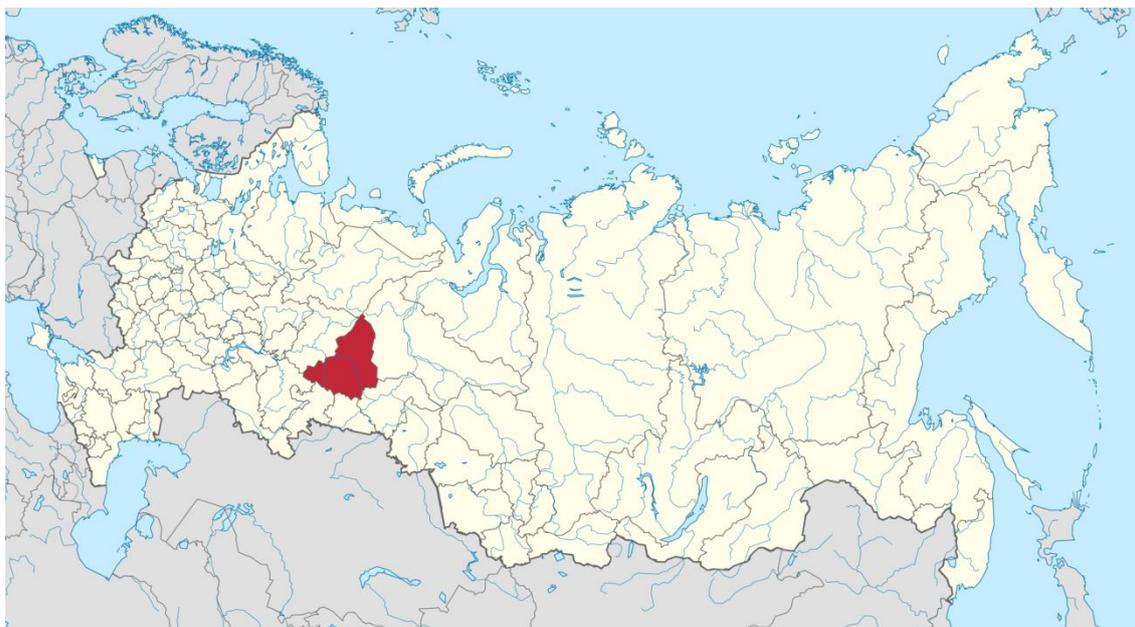
#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Екатеринбург.

Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Рисунок 7. Расположение региона на карте России



Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины.

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 315 702 чел. (2019).

Свердловская область богата природно-сырьевыми ресурсами: там есть черные и цветные руды, драгоценные металлы (золото, платина), уголь, марганец, бокситы, нерудные материалы.

#### ЭКОНОМИКА

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение. Свердловская область представляет собой сложившуюся сеть распределительных центров, в основном сформированную торговыми сетями. Свердловская область является одним из самых производительных

регионов в сфере электроэнергетики и входит в первую пятерку в рейтинге регионов Российской Федерации.

**Рисунок 8. Структура ВРП**



Источник: Росстат, анализ Исполнителя

### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Находясь в срединной части Российской Федерации, на перекрестке торговых и логистических путей, Свердловская область является третьим по величине транспортным узлом страны, одним из лучших в странах СНГ.

Через территорию Свердловской области проходят два основных транспортных коридора федерального и регионального значения:

Широтный транспортный коридор включает железнодорожную Транссибирскую магистраль и автодорогу федерального значения «Пермь – Екатеринбург», «Екатеринбург – Тюмень». Является основным транспортным коридором федерального значения, обеспечивающим движение грузов через территорию области с запада на восток.

Меридиональный коридор включает железную дорогу «Екатеринбург – Ивдель» и автодорогу Челябинск – Екатеринбург – Серов – Ивдель. И является основным транспортным коридором регионального значения, обеспечивающим движение грузов по территории области с юга на север.

Оба транспортных коридора пересекаются на территории города Екатеринбурга, образуя сеть обходов для принятия транспорта и грузов с вылетных направлений: на юг – в сторону Челябинска и Кургана, на восток – в сторону Тюмени и Ханты-Мансийского автономного округа, на запад – в сторону Пермского края и Башкирии.

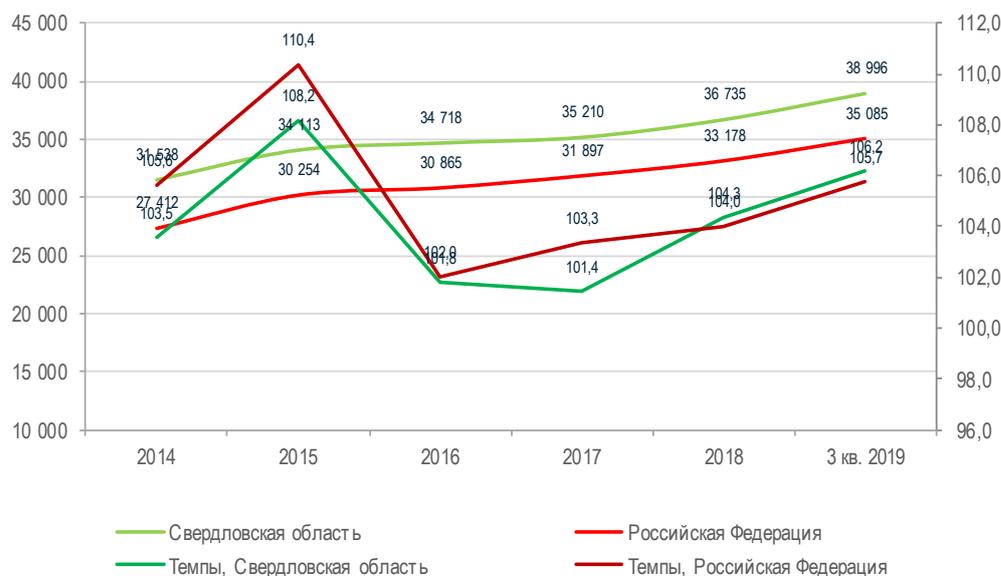
Развитая железнодорожная и дорожная сеть, наличие современного аэропорта, мощная собственная экспортно-ориентированная грузовая база, обладающая большим потенциалом контейнеризации и работа крупнейших транспортно-логистических компаний России на территории региона, позволяют Свердловской области претендовать на роль распределительного центра не только на соседние регионы, но и на регионы, находящиеся на значительном удалении.

### УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднедушевые денежные доходы в Свердловской области превышают показатели в среднем по России. В рейтинге регионов России по уровню жизни 2019 «РИА Новости» регион занимает 13 место из 85.

Ожидаемый рост доходов предполагает, что потребительский рынок начнёт восстанавливаться, что может положительно сказаться на вакантности и арендные ставки главным образом в сегменте торговой и косвенно в других сегментах недвижимости.

**Рисунок 9. Среднедушевые денежные доходы в регионе, руб. в месяц**

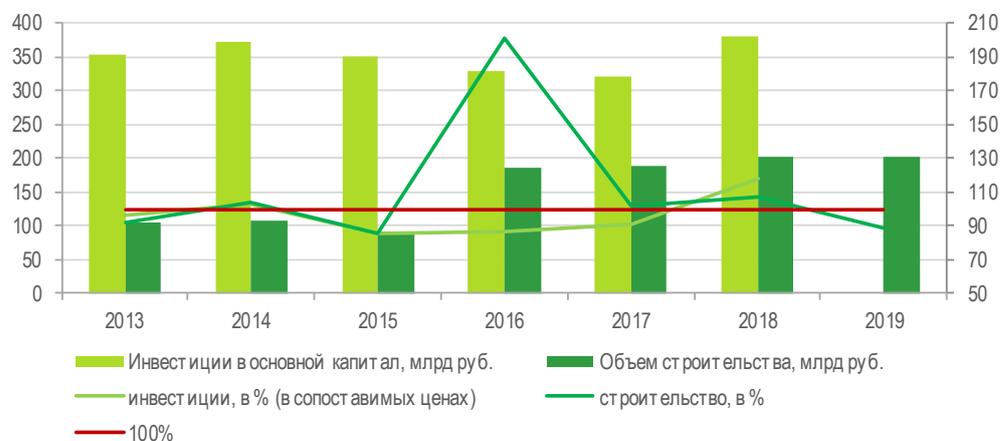


Источник: Росстат, анализ Исполнителя  
\*данные по итогам 2019 года отсутствуют

### СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиционная политика в регионе направлена на повышение инвестиционной привлекательности Свердловской области. В регионе для инвесторов действуют налоговые льготы, предоставляются субсидии и займы, оказывается методическая, информационная и организационная поддержка.

Рисунок 10. Строительство и инвестиции в основной капитал, млрд руб.



Источник: Росстат, анализ Исполнителя  
\*данные по инвестициям по итогам 2019 года отсутствуют

Инвестиции в сопоставимых ценах с 2014 года снижаются, что косвенным образом свидетельствует о недостаточно эффективной инвестиционной политике в регионе, что может привести к недостатку предложения качественной недвижимости.

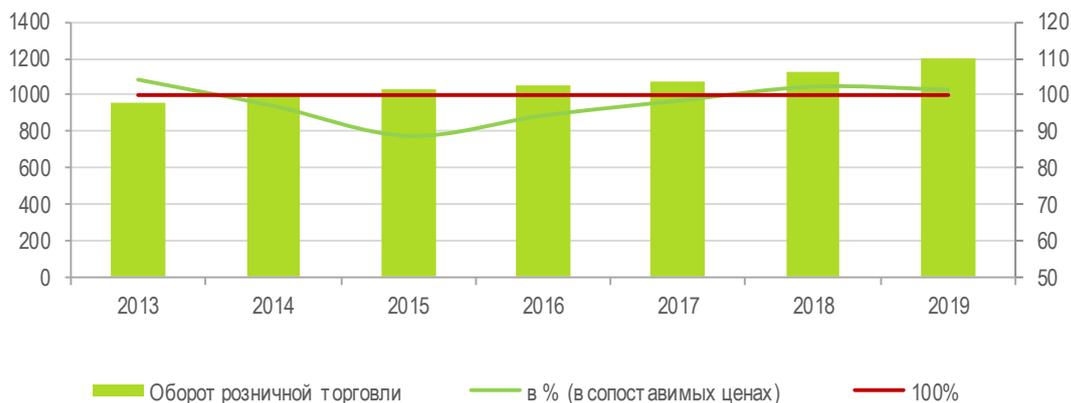
Строительство также в последний год демонстрирует отрицательную динамику.

При этом в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России – 2019 RAEX регион имеет высокий потенциал и умеренный риск инвестиций.

### РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Сектор демонстрирует некоторое восстановление.

Рисунок 11. Динамика розничной торговли, млрд руб.



Источник: Росстат, анализ Исполнителя

Драйверами восстановления потребительского рынка являются стабилизация и ожидаемый рост уровня располагаемых доходов, а также рост потребительского кредитования.

Рост розничной торговли должен положительным образом сказаться на секторе торговой недвижимости прежде всего. Также данный фактор позитивно влияет на сектор складской недвижимости и на офисный рынок.

Источники обзора: Росстат (<http://www.gks.ru>), Википедия (<https://ru.wikipedia.org/>), Рейтинг регионов России по уровню жизни 2019 «РИА Новости» (<https://basetop.ru/rejting-regionov-rossii-po-urovnyu-zhizni-2019/>), Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России – 2019 RAEX (<https://raex-a.ru/ratings/regions/2019>), Официальный сайт Правительства Свердловской области (<http://www.midural.ru/>), Инвестиционный портал Свердловской области (<http://invest.midural.ru/>), анализ Исполнителя

## ВЫВОДЫ: ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Являясь крупным промышленным регионом, имея выгодное географическое положение и развитую транспортную инфраструктуру, Свердловская область притягивает инвестиции в регион, коммерческая недвижимость здесь пользуется высоким спросом.

Развитая железнодорожная и дорожная сеть, наличие современного аэропорта, мощная собственная экспортно-ориентированная грузовая база и работа крупнейших транспортно-логистических компаний России на территории региона, позволяют Свердловской области претендовать на роль распределительного центра не только на соседние регионы, но и на регионы, находящиеся на значительном удалении, что повлияет на увеличение спроса в сегменте складской недвижимости.

Существенную долю в ВРП имеют торговля, транспортировка и хранение, что также свидетельствует о высоком спросе на коммерческую недвижимость.

Среднедушевые денежные доходы в Свердловской области превышают показатели в среднем по России. Это позитивно сказывается на всех сегментах коммерческой недвижимости.

Инвестиции в сопоставимых ценах с 2014 года снижаются, что косвенным образом свидетельствует о недостаточно эффективной инвестиционной политике в регионе, что может привести к недостатку предложения качественной недвижимости. Снижение объемов строительства также может усугубить данный фактор. При этом в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России – 2019 RAEX регион имеет высокий потенциал и умеренный риск инвестиций.

Рост розничной торговли должен положительным образом повлиять на сектор торговой недвижимости прежде всего. Также данный фактор позитивно влияет на сектор складской недвижимости и на офисный рынок.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021, категория земель – Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Согласно выводам раздела НЭИ Отчета, Объект оценки можно позиционировать в сегменте земельных участков под коммерческую (офисную) застройку.

Учитывая, выводы о локальном местоположении Объекта оценки, далее проводится исследование рынка земельных участков коммерческого назначения г. Екатеринбурга.

## АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ

В данном разделе приводится анализ фактических данных о ценах 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.

Диапазон цен предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку на вторичном рынке в Екатеринбурге представлены в таблице ниже.

**Таблица 8. Диапазон цен на сопоставимые объекты**

Наименование	Минимальная цена, руб./сот	Максимальная цена, руб./сот
Земельные участки коммерческого назначения (офисно-торгового и т.п.)	391 389	6 666 667

*Источник: анализ Исполнителя*

Следует отметить, что типичной для рынка единицей сравнения является площадь земельного участка в сотках.

Данные об аренде земельных участков на вторичном рынке не выявлены.

Далее приведены предложения по продаже земельных участков, наиболее сопоставимых с Объектом оценки:

Таблица 9. Предложения по продаже сопоставимых земельных участков

Объект	Ссылка на источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот	Категория земель	Разрешенное использование	Передаваемые имущественные права	Регион	Населенный пункт	Местоположение объекта	Общая площадь, сот.
Предложение № 1	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/</a>	6 900 000р.	1 474 359р.	ЗНП	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров по документу: деловое управление	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	просп. Ленина, 24 / ул. Вайнера, 8	4,68
Предложение № 2	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/</a>	27 000 000р.	1 923 077р.	ЗНП	Для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга, блочной комплексной трансформаторной подстанции (ТП)	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Фурманова, 105А	14,04
Предложение № 3	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/</a>	9 900 000р.	1 042 105р.	ЗНП	деловое управление	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Левитана, 237	9,5
Предложение № 4	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/31954998/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/31954998/</a>	16 999 000р.	1 507 004р.	ЗНП	Для размещения объектов общественного питания; по документу: под здание общественного питания (лит. А)	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Академика Бардина 23ул. 8 Марта, дом 206	11,28
Предложение № 5	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198820536/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198820536/</a>	40 000 000р.	6 666 667р.	ЗНП	под реконструкцию торгово-административного здания поврежденного в результате пожара	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. 8 Марта, 29	6
Предложение № 6	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/224169778/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/224169778/</a>	3 900 000р.	2 349 398р.	ЗНП	Для размещения складских помещений по документу: под здание складского назначения	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. 8 Марта, 1	1,66
Предложение № 7	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/221062884/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/221062884/</a>	60 000 000р.	2 432 104р.	ЗНП	Для размещения объектов общественного питания по документу: под здание общественного питания (лит. Б)	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Московская, дом 217	24,67

Объект	Ссылка на источник информации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот	Категория земель	Разрешенное использование	Передаваемые имущественные права	Регион	Населенный пункт	Местоположение объекта	Общая площадь, сот.
Предложение № 8	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/225701831/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/225701831/</a>	50 000 000р.	3 546 099р.	ЗНП	под строительство многоэтажного административного здания	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	Посадская ул., 23	14,1
Предложение № 9	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/217661489/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/217661489/</a>	40 000 000р.	3 333 333р.	ЗНП	Земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей)	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Крауля, 83к1	12
Предложение № 10	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216271724/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216271724/</a>	20 000 000р.	391 389р.	ЗНП	место размещения торгово-бытового здания	долгосрочная аренда	Свердловская область	г. Екатеринбург	в границах улиц Репина-Отрадная	51,1
Предложение № 11	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_pomnaznacheniya_1790420387">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_pomnaznacheniya_1790420387</a>	25 000 000р.	1 785 714р.	ЗНП	под строительство торгового центра	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Сурикова, 7	14
Предложение № 12	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_sot_pomnaznacheniya_1480329793">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_sot_pomnaznacheniya_1480329793</a>	2 500 000р.	892 857р.	ЗНП	земли общественно-деловой застройки	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. 8 Марта, 16к3	2,8
Предложение № 13	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/31150372/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/31150372/</a>	49 900 000р.	2 558 974р.	ЗНП	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; по документу: под объект, находящийся в стадии разрушения (поврежденный в результате пожара) (литера А)	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	ул. Шевченко, 1	19,5
Предложение № 14	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/</a>	27 000 000р.	772 532р.	ЗНП	под строительство офисного здания и автосалона на первом этаже	собственность	Свердловская область	г. Екатеринбург	пер. Базовый	34,95

Источник информации: анализ Исполнителя, интернет-ресурсы: CIAN ([cian.ru](http://cian.ru)); avito ([avito.ru](http://avito.ru)); [ekaterinburg.n1.ru/](http://ekaterinburg.n1.ru/)

## **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС И ЦЕНЫ**

В общем случае, на цену продажи, предложение и спрос для земель под офисно-торговую застройку наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- Вид права;
- Местоположение;
- Расположение относительно автодорог (линий);
- Площадь земельного участка;
- Категория земельного участка;
- Вид разрешенного использования;
- Возможность возведения капитальных строений;
- Обеспеченность коммуникациями.

### **Вид права**

Стоимость земельных участков зависит от оформления вида права. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Предложение и спрос в Екатеринбурге главным образом сформированы участками в собственности.

### **Местоположение**

Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает его местоположение, а как следствие и окружение. Наибольшую стоимость показывают те земельные участки, которые расположены в центре города, вблизи крупных автомагистралей города, жилой застройки или мест большого скопления людей. Они же пользуются более высоким спросом.

### **Расположение относительно автодорог (линий)**

Расположение земельного участка на красной линии основных транспортных магистралей повышает его привлекательность и стоимость.

### **Общая площадь**

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле.

### **Категория земельного участка, вид разрешенного использования**

Категория, вид разрешенного использования оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории, вида разрешенного использования. В случае наличия различий у аналогов требуется введение корректировки.

### **Возможность возведения капитальных строений**

Участки, на которых возможно возведение капитальных строений, более ликвидны.

### **Коммуникации**

Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А стоимость земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций может увеличиться.

## **ВЫВОДЫ**

На рынке имеется информация о продаже имущественных прав на земельные участки в г. Екатеринбург.

Типичной для рынка единицей сравнения является площадь земельного участка в сотках.

Данные об аренде земельных участков на вторичном рынке не выявлены.

Цены предложения земельных участков офисно-торгового назначения в г. Екатеринбурге по состоянию на дату оценки составила от 391 389 до 6 666 667 руб./сот.

В общем случае, на цену продажи, предложение и спрос для земель под офисно-торговую застройку наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

Вид права;

Местоположение;

Расположение относительно автодорог (линий);

Площадь земельного участка;

Категория земельного участка;

Вид разрешенного использования;

Возможность возведения капитальных строений;

Обеспеченность коммуникациями.

# МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В данной главе приводится методология оценки, описание процесса оценки объекта оценки, в том числе в части применения подхода (подходов) к оценке, описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

## ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

*Источник: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».*

## ВИДЫ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства и предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

*Источник: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

При определении справедливой стоимости – Fair Value (согласно Международным стандартам финансовой отчетности) IVS отсылает к IFRS 13.

*Источник: International Valuation Standards (IVS) Effective 31 January 2020*

Под рыночной стоимостью понимается 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 объектов 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.

Источник: Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года

**Понятие справедливой стоимости в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в целом соответствует понятию рыночная стоимость в Федеральном Законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**

## ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного, рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Несмотря на то, что предприятие должно иметь доступ к рынку, оно не обязано продавать конкретный актив или передавать конкретное обязательство на дату оценки, чтобы иметь возможность оценить справедливую стоимость на основе цены, действующей на данном рынке.

Даже при отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах при продаже актива или передаче обязательства на дату оценки, при оценке справедливой стоимости должно приниматься допущение о том, что операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство. Такая принимаемая в допущении операция обеспечивает основу для определения цены продажи актива или передачи обязательства.

Предприятие должно оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив или обязательство, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При разработке данных допущений предприятию нет необходимости идентифицировать конкретных участников рынка. Вместо этого предприятие должно идентифицировать общие характеристики, которые отличают участников рынка, рассмотрев факторы, специфические для всего нижеперечисленного:

- актив или обязательство;
- основной (или наиболее выгодный) рынок для актива или обязательства;
- участники рынка, с которыми предприятие вступило бы в сделку на данном рынке.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

*Источник: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

## ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

### ФСО

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как

на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### **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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

*Источник: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».*

## **IFRS 13**

### **РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД**

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами

Источник: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

**Понятия доходный и затратный подходы в IFRS 13 в целом соответствует аналогичным понятиям в ФСО. Понятию рыночный подход в IFRS 13 в целом соответствует понятие сравнительный подход в ФСО.**

## ВЫБОР ПОДХОДОВ

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения Сравнительного (рыночного), Доходного и Затратного подходов (см. таблицу ниже).

Таблица 10. Применимость подходов

Подходы	Применимость
Сравнительный подход	Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Доходный подход	Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.
Затратный подход	Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Источник: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

При выборе подходов учитывалось следующее:

- На рынке имеется информация о продаже имущественных прав на аналогичные земельные участки в г. Екатеринбург.
- Данные об аренде аналогичных земельных участков на вторичном рынке не выявлены.
- Затратный подход при оценке земельных участков не применим по причине того, что рассчитать затраты на воспроизводство/замещение земельного участка как часть земной поверхности не представляется возможным.
- Согласно IFRS 13 нужно использовать такие подходы (методы) оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Проанализировав применимость каждого из подходов к оценке величины стоимости оцениваемого объекта, Оценщик получил следующий результат, отраженный в таблице ниже:

Таблица 11. Результат проведенного анализа применения подходов к оценке

Подходы	Применимость
Сравнительный подход	+
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Источник информации: анализ Исполнителя

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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.

Источник: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Источник: Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Поскольку согласно IFRS 13 нужно использовать такие подходы (методы) оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные, используется метод корректировок, как основанный на наблюдаемых исходных данных.

## ВЫБОР МЕТОДА

Таблица 12. Методы, используемые в рамках выбранных подходов

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Метод корректировок (метод сравнительного анализа продаж)	-	-

Источник информации: анализ Исполнителя

# АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Аналогичное определение дается в IFRS 13 и IVS.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ участка земли с существующим улучшением (застроенного земельного участка)

Согласно «Приложения № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.» разрешенным использованием земельного участка является: для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки.

## ВЫВОД

**В соответствии с имеющимся разрешенным использованием наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки (укрупненно – офисное назначение).**

# РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

В данной главе приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с Заданием на оценку в рамках настоящего Отчета производится определение справедливой стоимости имущественных прав объекта недвижимого имущества.

Определению подлежит справедливая стоимость права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13. При определении величины справедливой стоимости был использован Сравнительный подход метод корректировок (сравнительного анализа продаж). В соответствии с Заданием на оценку стоимость определяется без учета НДС.

Последовательность определения стоимости методом корректировок (сравнительного анализа продаж):

- выбор объектов-аналогов;
- выбор удельного показателя стоимости (единицы сравнения);
- каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки;
- определение весовых коэффициентов (весов);
- определение итоговой стоимости.

Таким образом, итоговая стоимость определяется по формуле:

$$C_c = S \times \left( \sum_{j=1}^N q_j \times C^{OA_j} \right),$$

- $C_c$  – стоимость, руб.;
- $S$  – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;
- $N$  – количество объектов-аналогов;
- $j$  – порядковый номер объекта-аналога;
- $q_j$  – весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;
- $C^{OA_j}$  – скорректированная стоимость объекта-аналога за единицу сравнения, руб.

Скорректированная стоимость объекта-аналога  $C^{OA_j}$  вычисляется путем применения корректировок к стоимости  $j$ -го объекта-аналога.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В данном случае критериями отбора служат следующие параметры:

- НЭИ – офисное назначение;
- местоположение объекта – в центре города или недалеко от центра;
- площадь объекта – до 15 соток.

Согласно приведенным критериям из выборки фактических предложений к продаже земельных участков торгово-офисного назначения (стр. 29 Отчета) было отобрано 4 объекта-аналога наиболее сопоставимых с объектом оценки по указанным выше критериям.

## ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку типичной для рынка единицей сравнения является площадь земельного участка в сотках, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1..n}$  - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- $S_1$  - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- $S_2$  - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- $S_n$  - сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. 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.

Далее представлен весь процесс оценки в рамках Сравнительного подхода.

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Описание объектов</b>					
Ссылка на источник информации	-	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_sot_promnaznacheniya_1480329793">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_sot_promnaznacheniya_1480329793</a>
Сегмент рынка	земельный рынок	земельный рынок	земельный рынок	земельный рынок	земельный рынок
Цена предложения, руб.	-	6 900 000р.	27 000 000р.	9 900 000р.	2 500 000р.
<b>Цена предложения, руб./сот</b>	-	<b>1 474 359р.</b>	<b>1 923 077р.</b>	<b>1 042 105р.</b>	<b>892 857р.</b>
<b>Анализ условий сделки</b>					
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вид оплаты	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата оферты	14.02.2020	актуально на Дату оценки	актуально на Дату оценки	актуально на Дату оценки	актуально на Дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Разрешенное использование	Для размещения административных зданий; по документу: место размещения административного здания с паркингом	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров по документу:деловое управление	Для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга, блочной комплексной трансформаторной подстанции (ТП)	деловое управление	земли общественно-деловой застройки
Использование укрупненно	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0,82	0,82	0,82	0,82
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Корректировка	-	0,88	0,88	0,88	0,88
<b>Сводная корректировка</b>	-	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>					
Регион	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область
Населенный пункт	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение объекта	ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	просп. Ленина, 24 / ул. Вайнера, 8	ул. Фурманова, 105А	ул. Левитана, 237	ул. 8 Марта, 16к3
Характеристика местоположения внутри населенного пункта	центр города	центр города	центр города	спальный микрорайон недалеко от центра	центр города
Корректировка	-	1,00	1,00	1,37	1,00
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка	-	1,00	0,74	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Сводная корректировка</b>	<b>-</b>	<b>1,00</b>	<b>0,74</b>	<b>1,37</b>	<b>1,00</b>
<b>Физические характеристики объекта</b>					
Общая площадь, сот.	0,55	4,68	14,04	9,50	2,80
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Конфигурация, форма и рельеф	вполне пригодные для строительства и использования по назначению	вполне пригодные для строительства и использования по назначению	вполне пригодные для строительства и использования по назначению	вполне пригодные для строительства и использования по назначению	вполне пригодные для строительства и использования по назначению
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Строения под снос	нет	нет	нет	есть	есть
Корректировка	-	1,00	1,00	0,88	0,88
Сети, коммуникации	все	все	все	все	эл-во
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,47
<b>Сводная корректировка</b>	<b>-</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,88</b>	<b>1,30</b>
<b>Итоговый расчет</b>					
Итоговая корректировка	-	0,72	0,53	0,87	0,94
Скорректированная стоимость 1 сот. с НДС, руб.	973 964р.	1 063 897р.	1 026 892р.	906 500р.	835 814р.
Весовой коэффициент	-	0,32	0,26	0,22	0,20
<b>Итоговая стоимость з/у без НДС, руб.</b>	<b>446 400р.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

## ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым Объектом и сопоставимым аналогом.

Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в относительном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия и условия сделки, местоположение, физические поправки.

## АНАЛИЗ УСЛОВИЙ СДЕЛКИ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Тип сделки	Публичная оферта	Все объекты-аналоги выставлены на рынке в форме публичной оферты, все заинтересованные стороны могут получить исчерпывающую информацию о деталях сделки	В корректировке не нуждается
Вид оплаты	Денежные средства	Сделка производится путем обмена прав на денежные средства	В корректировке не нуждается
Дата оферты	14.02.2020 г.	Актуально на дату оценки	В корректировке не нуждается
Категория земель	ЗНП	Все выбранные объекты – земли населенных пунктов	В корректировке не нуждается
Разрешенное использование земельного участка (укрупненно)	Офисное	По всем подобранным объектам-аналогам НЭИ - офисное назначение	В корректировке не нуждается
Передаваемые имущественные права	Долгосрочная аренда	По всем подобранным объектам-аналогам передается право собственности	Требуется корректировка
Статус (скидки к ценам предложений)	Выставлен на продажу с правом торга	Все подобранные объекты-аналоги выставлены на продажу с правом торга	Требуется корректировка

### Статус сделки

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 0,88, что соответствует значению скидки на торг в г. Екатеринбурге в размере 12,0%.

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-25, ноябрь 2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 20, таблица 1.3.2

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

Объект оценки представляет собой земельный участок в долгосрочной аренде. Следовательно, нужно ввести корректировку, учитывающую разницу в стоимости недвижимости с правами собственности и с правами аренды на земельный участок. Корректировка вносилась согласно данным Статриелт.

Таблица 14. Значения корректировок на право аренды / право собственности земельных участков

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,82

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Статус населенного пункта	Областной центр	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Местоположение внутри населенного пункта	Центр города	Имеются различия	В корректировке нуждается

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Имеются различия	В корректировке нуждается
Инфраструктура местоположения	Развитая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Транспортная доступность	Хорошая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

### Местоположение внутри населенного пункта

Оцениваемый объект располагается в центре города, что в соответствии с классификацией справочника Статриелт относится к ценовой зоне рынка земельных участков №1. Объект-аналог №3 расположен в спальном микрорайоне недалеко от центра, что в соответствии с классификацией Статриелт является ценовой зоной №4. Соответственно корректировка для объекта-аналога №3 составляет:  $1/0,73=1,37$ .

Таблица 15. Значения корректировок на местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
среднее значение	1,00	0,82	0,79	0,73	0,42	0,35	0,19	0,15

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2083-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-01-2020-goda>

### Расположение относительно красной линии

Оцениваемый Объект располагается внутриквартально. Объект-аналог №2 расположен на красной линии. Корректировка вносилась согласно данным Статриелт.

Таблица 16. Значения корректировок на расположение объекта относительно красной линии

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,74

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

## ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Общая площадь, сот	4,68	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади	В корректировке не нуждается
Благоустройство участка	нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Конфигурация, форма, рельеф	вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Строения под снос	нет	Имеются различия	В корректировке нуждается
Сети, коммуникации	все	Так как и Объект оценки, и Объекты-аналоги расположены в городе, то у них есть доступ ко всем коммуникациям, соответственно, различий не имеется	В корректировке не нуждается

### Наличие строений под снос

Оцениваемый объект является земельным участком без ветхих зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу. Объекты-аналоги №3,4 имеют строения под снос на участке. Корректировка вводилась согласно данным Статриелт.

Таблица 17. Значения корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

Земельный участок для строительства	Среднее значение
Свободный (незастроенный)	1,00
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,88

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, справедливая стоимость права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13, рассчитанная Сравнительным подходом на 14 февраля 2020 г. равна: 446 400 руб. без учета НДС.

# СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты используемых подходов к оценке стоимости права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Таблица 18. Результаты оценки Объекта

Подход	Вес	Ед. изм.	Стоимость	Результат
Сравнительный	100,00%	тыс. руб.	446 400 руб.	
Затратный	0,00%	тыс. руб.	не применим	446 400 руб.
Доходный	0,00%	тыс. руб.	не применим	

Источник: расчет Исполнителя

Поскольку стоимость Объекта определена одним подходом, процедура согласования не требуется. В итоге, Сравнительному подходу присвоен вес 1. Согласно Задания на оценку приведение интервала стоимости не требуется.

**В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что с учетом приведенных выше допущений и ограничительных условий, справедливая стоимость права аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 равна на 14 февраля 2020 г.:**

**446 400 рублей**

Четыреста сорок шесть тысяч четыреста рублей

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к Объекту оценки;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный Отчет;
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий Отчет.

С уважением,

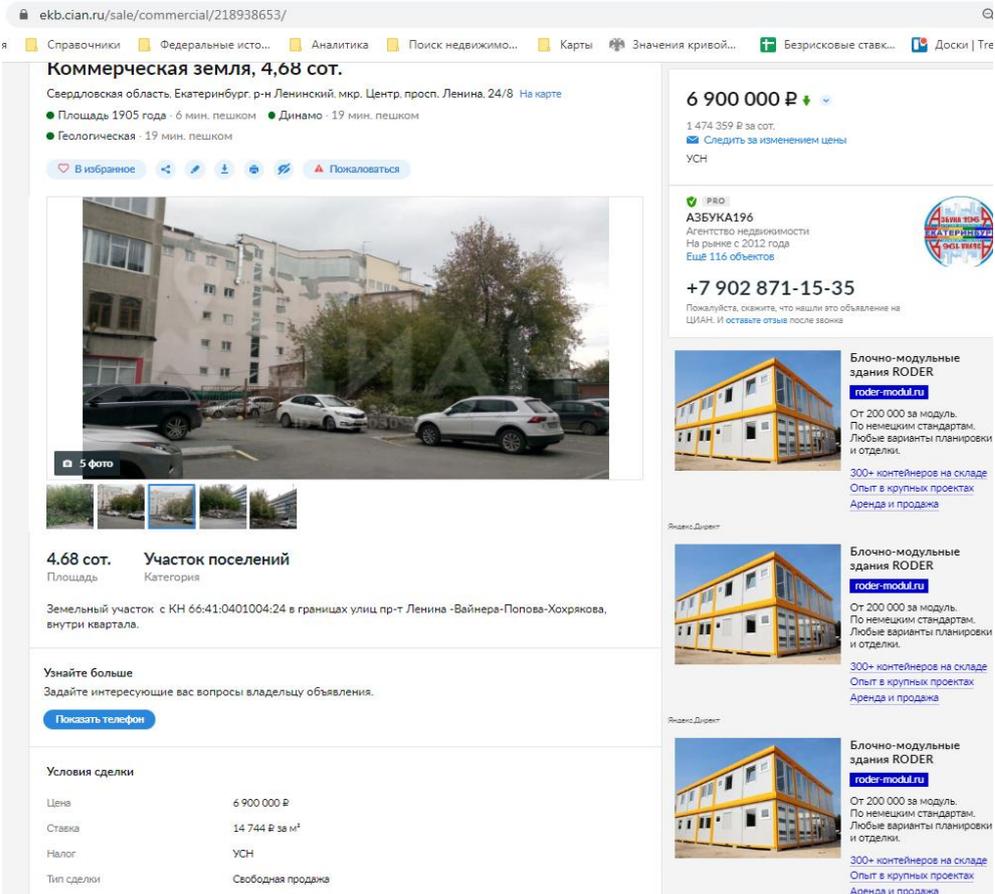
  
Писаев А.В.  
Шлман З.Х.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАСЧЕТАХ

## АНАЛОГИ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

### АНАЛОГ №1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/>



The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial plot of 4.68 hectares located in the Lenin district of Yekaterinburg. The price is listed as 6,900,000 rubles. The listing includes a photo of a residential building, a description of the plot, and contact information for the real estate agency AZBUKA196. There are also three smaller listings for modular buildings (Roder) on the right side of the page.

**Коммерческая земля, 4,68 сот.**  
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, просп. Ленина, 24/8 [На карте](#)  
● Площадь 1905 года - 6 мин. пешком ● Динамо - 19 мин. пешком  
● Геологическая - 19 мин. пешком

**6 900 000 ₪**  
1 474 359 ₪ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**АЗБУКА196**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 116 объектов  
**+7 902 871-15-35**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Блочно-модульные здания RODER**  
[roder-modul.ru](#)  
От 200 000 за модуль.  
По немецким стандартам.  
Любые варианты планировки и отделки.  
300+ контейнеров на складе  
Опыт в крупных проектах  
Аренда и продажа

**Якимо Директ**

**Блочно-модульные здания RODER**  
[roder-modul.ru](#)  
От 200 000 за модуль.  
По немецким стандартам.  
Любые варианты планировки и отделки.  
300+ контейнеров на складе  
Опыт в крупных проектах  
Аренда и продажа

**Якимо Директ**

**Блочно-модульные здания RODER**  
[roder-modul.ru](#)  
От 200 000 за модуль.  
По немецким стандартам.  
Любые варианты планировки и отделки.  
300+ контейнеров на складе  
Опыт в крупных проектах  
Аренда и продажа

**Якимо Директ**

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

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

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

**Условия сделки**

Цена	6 900 000 ₪
Ставка	14 744 ₪ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

**АНАЛОГ №2**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/

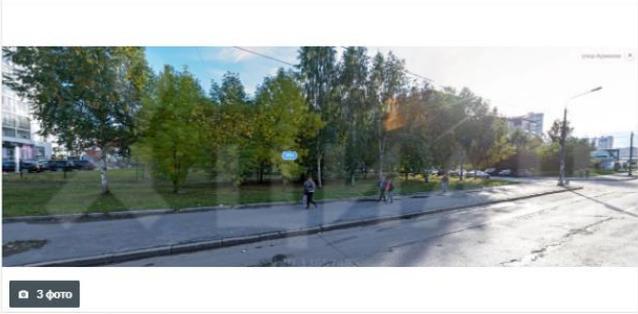
ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | Trello

### Коммерческая земля, 14,04 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокал, ул. Фурманова, 105А [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

**27 000 000 ₽** 1 923 077 ₽ за сот.

ID 13657485  
Еще 3 объекта

**+7 912 291-88-01**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Участки на «Новой Риге»  
87 777₽ сотка! – Комфорт-класс  
[andreykovopark.ru](#)

КП «Андреево Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₽ за сотку. Звоните!

Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

Яндекс.Директ

**14,04 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Продам земельный участок, площадью 1 404 кв.м, расположенный в Ленинском районе города по ул. Фурманова, возле дома номер 105а. Участок располагается на улице с высоким автомобильным трафиком. Размеры: 56м\*26м  
Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100  
Категория ЗУ: земли населенных пунктов (ЛН-2).  
Разрешенное использование: для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга.  
Разрешение на строительство получено.  
Проведен предварительный предброкеридж, данные готовы предоставить по запросу.

ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | Trello

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 14,04 сот.

Условия сделки	
Цена	27 000 000 ₽
Ставка	19 231 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа
<a href="#">Уточнить условия</a> <a href="#">Пожаловаться</a>	
Обременение	Нет
ВРИ	Торговые центры
Технические характеристики	
Электричество	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокал, ул. Фурманова, 105А	

**27 000 000 ₽** 1 923 077 ₽ за сот.

ID 13657485  
Еще 3 объекта

**+7 912 291-88-01**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Участки на «Новой Риге»  
87 777₽ сотка! – Комфорт-класс  
[andreykovopark.ru](#)

КП «Андреево Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₽ за сотку. Звоните!

Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

Яндекс.Директ

**АНАЛОГ №3**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/

ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимости... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | T

### Коммерческая земля, 9,5 сот.

Свердловская область. Екатеринбург. р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Левитана, 237 На карте

В избранное Пожаловаться



13 фото

**9 900 000 Р**

1 042 106 Р за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ID 16536669  
 Еще 5 объектов

**+7 992 010-87-72**

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

Написать сообщение

Рассмотрите River Residences – Резиденции в Серебряном Бору  
[riverresidences.ru](http://riverresidences.ru)  
 Уникальный комплекс резиденций ECO LUXURY класса в Серебряном Бору.  
 С выходом в сад  
 С выходом к реке  
 С участком  
 Транспортная доступность

Строим быстровозводимые здания  
[rv-stroi.com](http://rv-stroi.com)  
 Сэкономьте – 30% от стоимости строительства за счет наших технологий ЛСТК.  
 Что мы строим

**9,5 сот.** Участок поселений (можно изменить)  
 Площадь Категория

Земельный участок, 945 кв.м., на Юго-Западе (Ленинский район) г. Екатеринбурга, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление.  
 На земельном участке расположено административное здание 47,8 кв.м, шлакобетонное. Есть все коммуникации. Рядом большой участок свободный от прав (есть возможность покупки с торгов). Квартал, в котором расположен, земельный участок на 2/3 застроен частными домами, большая часть свободная, за забором платная парковка, носящая временный характер. Рассмотрим варианты ведения переговоров продажи участка под многоэтажное строительство. На участке возможно строительство любого коммерческого объекта.

ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимости... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | Trello

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 9,5 сот.

#### Условия сделки

Цена	9 900 000 Р
Ставка	10 422 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Мощность, кВт	220
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Деловое управление
Можно изменить	Да

#### Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	220 кВт
Газ	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Автономное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

**9 900 000 Р**

1 042 106 Р за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ID 16536669  
 Еще 5 объектов

**+7 992 010-87-72**

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

Написать сообщение

Рассмотрите River Residences – Резиденции в Серебряном Бору  
[riverresidences.ru](http://riverresidences.ru)  
 Уникальный комплекс резиденций ECO LUXURY класса в Серебряном Бору.  
 С выходом в сад  
 С выходом к реке  
 С участком  
 Транспортная доступность

Строим быстровозводимые здания  
[rv-stroi.com](http://rv-stroi.com)  
 Сэкономьте – 30% от стоимости строительства за счет наших технологий ЛСТК.  
 Что мы строим  
 Преимущества Гарантии Контакты

#### АНАЛОГ №4

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.8\_sot.\_promnaznacheniya\_1480329793

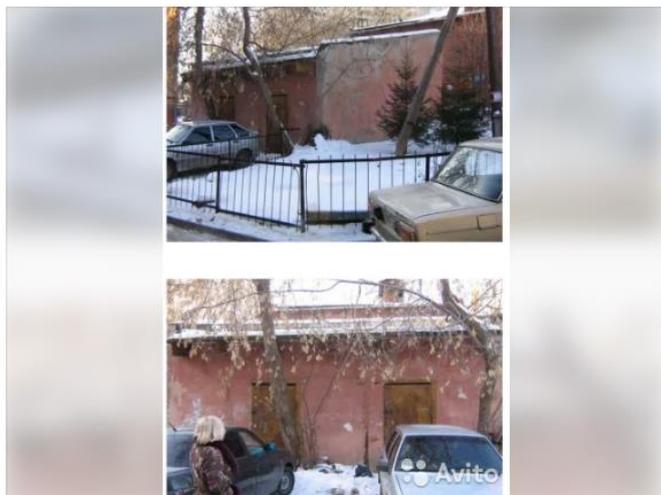
avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.8\_sot.\_promnaznacheniya\_1480329793

Приложения | Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безри

### Участок 2.8 сот. (промназначения)

2 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 22 января в 11:04



8 922 109-50-81

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

УралОптТорг

Агентство

На Авито с марта 2015



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Василий Петрович

№ 1480329793, 3734 (+8)

Площадь: 2.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Свердловская область, Екатеринбург, ул. 8 Марта, 16к3

● Площадь 1905 года, 500 м

[Показать карту](#)

Земельный участок 280 м.кв электроэнергия 15 кВт подключена

ТУ на воду и канализацию получены

участок застроен зданием столярной мастерской, возможно строительство здания от 250м .кв до 400 м.кв.

кад номер 66:41:0401020:1995

Возможно в рассрочку на 2 года. СРОЧНО!

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ПРОДАЖЕ

Помимо использованных при расчетах:

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ №4

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/31954998/>

ekaterinburg.n1.ru/view/31954998/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски |

Продажа Аренда Новостройки Журнал Компании Оценка

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Земля · Коммерческие земли



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

### Продам коммерческую землю, Екатеринбург

11 окт 2019 сегодня

**16 999 000 ₽**

1 504 336 ₽/сотку

Екатеринбург · Ориентир: Ботаника

#### Параметры

Площадь участка \_\_\_\_\_ 11,3 соток  
 Канализация \_\_\_\_\_ есть  
 Асфальтовая дорога \_\_\_\_\_ есть

Земельный участок 11.3 сотки собственность, капитальное строение 280м2, использовалось под кафе, требует восстановительный ремонт либо снос, стоимость - бесплатно.

Ранее был согласован отдельный выезд с ул. 8 Марта.

Категория земли Ц-2. Широкий список разрешенных видов использования. Развитый район Ботанический, сейчас возводится большой жилой комплекс рядом, который обеспечит ещё больший поток. Звоните, всё расскажу.

Под автосервис, автомойку, ресторан, офисное здание

#объект в нашей базе 8279352#

#### Агентство недвижимости

Ориентир.Недвижимость  
402 объявления

Александр  
**+7 912 655-51-55**

Подтвердилась информация в объявлении?

Да  Нет

Не дозволился

Пожаловаться

#### Журнал

ЖК «Альфа»: дома на улицах, которые нигде не ведут



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ №5**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198820536/

ekb.cian.ru/sale/commercial/198820536/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский мкр. Центр, ул. 8 Марта, 29 [На карте](#)

● Площадь 1905 года - 7 мин. пешком ● Геологическая - 9 мин. пешком ● Динамо - 26 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



3 фото

**6 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

8 Марта 295, 6 соток в собственности, под реконструкцию торгово-административного здания поврежденного в результате пожара, памятником архитектуры не является, проектная, техническая и разрешительная документация не получалась

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	40 000 000 ₽
Ставка	66 667 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект Нет

ВРИ Торговые центры

**40 000 000 ₽**  
6 666 667 # за сот.

**Егор Исаков**  
Еще 12 объектов  
[+7 922 109-53-93](#)  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777В сотка! - Комфорт-класс  
[endeykovorajk.ru](#)  
КП «Андреево Парк», Новая Рига, ИЖС с коммуникациями. От 87 777 # за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777В сотка! - Комфорт-класс  
[endeykovorajk.ru](#)  
КП «Андреево Парк», Новая Рига, ИЖС с коммуникациями. От 87 777 # за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

**Блочно-модульные здания RODER**  
[roder-modul.ru](#)  
От 200 000 за модуль. По немецким стандартам. Любые варианты планировки и отделки.  
300+ контейнеров на складе  
Опыт в крупных проектах  
Аренда и продажа

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ №6

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/224169778/

ekb.cian.ru/sale/commercial/224169778/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доск

### Коммерческая земля, 1,66 сот.

Свердловская область Екатеринбург, р-н Верх-Исетский мкр. Центр, ул. 8 Марта 1 [На карте](#)

- Площадь 1905 года - 7 мин. пешком
- Геологическая - 2 мин. на транспорте
- Динамо - 12 мин. пешком

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



3 фото

#### 1,66 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок площадью 166 м2 и отдельно стоящее здание площадью 103,6 м2. Уникальное место в самом центре города, по соседству с набережной. За углом от площади 1905 года. Администрации города. Площади 1905 года и других городских достопримечательностей Земли населенных пунктов, назначение - под склад. Не памятник, можно снести и построить, реконструировать. Подключено электричество

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	3 900 000 ₽
Ставка	23 494 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**3 900 000 ₽**  
2 349 398 ₽ за сот.

ID 40403089  
**+7 912 618-60-88**  
Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777Р сотка! - Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 Р за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777Р сотка! - Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 Р за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777Р сотка! - Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андрейково Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 Р за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° Генплан  
Цены

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ №7**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/221062884/

ekb.cian.ru/sale/commercial/221062884/

Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк... | Доски

**Коммерческая земля, 0,25 га**

Свердловская область Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал Московская ул., 217Б На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



**0,25 га** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

- Участок расположен в центре Ленинского микрорайона, в окружении жилого массива.
- Земельный участок Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание общественного питания
- Кадастровый номер: 66:41:0402010:38
- хорошая транспортная доступность:
- высокий транзитный трафик;
- электрическая мощность 150 кВт, возможно увеличение
- центральные коммуникации
- удобные подъездные пути
- есть разрешение администрации о согласовании реконструкции здания с надстройкой 3-х этажей торгового офисного здания и 3х этажей подземного паркинга примерной площади 5700 м2

Стоимость продажи: 60 000 000 рублей.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	60 000 000 ₽
Ставка	24 000 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

**60 000 000 ₽**

240 000 000 ₽ за га  
Следить за изменением цены  
УСН

ИРГО  
**Агентство Регионального Развития**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 634 объекта



**+7 958 607-38-17**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, проверьте, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Участки на «Новой Риге»**  
87 777Р сотка! – Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андрейково Парк», Новая Рига, ИЖС с коммуникациями. От 87 777 Р за сотку. Звоните!

[Выбрать участок](#)  
3D тур 360° Генплан  
[Цены](#)

**Строительство производств, зданий!**  
[stan-beig.ru](#)  
Строительство промышленных объектов, зданий, цехов из ЛСТК или ЛМК! Звоните!

[Склады](#)  
[Здания сельскохозяйственного назначения](#)  
[Администр. здания](#)  
[Производств. здания](#)

**Быстровозводимые здания под ключ! – От производителя!**  
[stan-beig.ru](#)  
Изготовим здания, ангары и склады из ЛСТК и ЛМК под заказ или по типовому проекту!

[Склады](#)  
[Здания сельскохозяйственного назначения](#)  
[Администр. здания](#)  
[Производств. здания](#)

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ №8**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/225701831/

ekb.cian.ru/sale/commercial/225701831/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимости... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | Trello

### Коммерческая земля, 14 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Юго-Западный, Посадская ул., 23А [На карте](#)

● Геологическая - 31 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 34 мин. пешком

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



1 фото

**14 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Участок 14 соток. На участке планировалось влзвление 10 этажного административного здания.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	50 000 000 ₽
Ставка	35 715 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

50 000 000 ₽  
3 571 429 ₽ за сот.

ИРГО  
**Анастасия Логиновских**  
На рынке с 2014 года  
Еще 24 объекта

**+7 958 607-66-65**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

**Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»**  
[futuro-park.com](#)

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители 10й очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км  
Панорамные окна  
Гольф клуб  
[Скачать презентацию](#)

**КП «Андрейково Парк» - 40 мин. от МКАД! - Комфорт-класс**  
[andreykovopark.ru](#)

Новая Рига. Ландшафтные парк и север. 87 777 ₽ за сотку. Коммуникации. Забронируйте!

Выбрать участок  
3D тур 360° [Теплан](#)  
[Цены](#)

**Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»**  
[futuro-park.com](#)

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители

ekb.cian.ru/sale/commercial/225701831/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимости... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски | Trello

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Уточнить условия [Пожаловаться](#)

Обременение	Нет
ВРИ	Высотная застройка
<b>Технические характеристики</b>	
Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подвездные пути	Асфальтированная дорога

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Юго-Западный, Посадская ул., 23А  
● Геологическая 31 мин. пешком ● Площадь 1905 года 34 мин. пешком

50 000 000 ₽  
3 571 429 ₽ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

ИРГО  
**Анастасия Логиновских**  
На рынке с 2014 года  
Еще 24 объекта

**+7 958 607-66-65**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

**Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»**  
[futuro-park.com](#)

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители 10й очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км  
Панорамные окна  
Гольф клуб  
[Скачать презентацию](#)

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ №9**

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/217661489/

ekb.cian.ru/sale/commercial/217661489/

Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк... | Доски | Trello

### Коммерческая земля, 12 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Крауля, 83к1 [На карте](#)

● Площадь 1905 года - 55 мин. пешком ● Геологическая - 59 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

**40 000 000 ₪**

3 333 334 ₪ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO

**RealCapital**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Еще 71 объект

**+7 902 871-66-22**

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

[Написать сообщение](#)

**12 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Продажа земельного участка.  
Локация : г. Екатеринбург, Верх-Исетский район, ул. Крауля 83/1  
Первая линия, высокий трафик, близость остановок общественного транспорта, развитая инфраструктура, банки, магазины, гостевой паркинг.  
Площадь земельного участка 1200 кв.м. (40 м на 30 м) правильной формы, зона Ц-2 на участке есть здание 360 кв.м. с арендатором  
Коммуникации : центральные, прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.  
Использование: Возможно строительство ТЦ, БЦ  
Коммерческие условия : продажа  
Преимущества : локация на первой линии, высокий трафик, центральные коммуникации, развитая инфраструктура, центр района. Здание и земельный участок в собственности.

13 фото

Участки на «Новой Риге»  
87 777В сотка! – Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андреево Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₪ за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° | Генплан  
Цены

Офисные помещения  
Beetle Loft – Помещение в БЦ класса В+  
[beetleloft.ru](#)  
Бизнес-центр от собственника в 15 мин. от Павелецкой. Планировки от 41м². Звоните!  
О проекте | От 41 м²  
15 мин. от Павелецкой  
Галерея проекта

ekb.cian.ru/sale/commercial/217661489/

Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк... | Доски | Trello

Фотографии (13) | Описание | На карте | Контактное лицо

Показать телефон

**40 000 000 ₪**

3 333 334 ₪ за сот.

PRO

**RealCapital**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Еще 71 объект

**+7 902 871-66-22**

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

[Написать сообщение](#)

**Условия сделки**

Цена	40 000 000 ₪
Ставка	33 334 ₪ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

Инвестпроект: Есть

Обременение: Нет

ВРИ: Высотная застройка

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Участки на «Новой Риге»  
87 777В сотка! – Комфорт-класс  
[andreykovpark.ru](#)  
КП «Андреево Парк». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 ₪ за сотку. Звоните!  
Выбрать участок  
3D тур 360° | Генплан  
Цены

Офисные помещения  
Beetle Loft – Помещение в БЦ класса В+  
[beetleloft.ru](#)  
Бизнес-центр от собственника в 15 мин. от Павелецкой. Планировки от 41м². Звоните!  
О проекте | От 41 м²  
15 мин. от Павелецкой  
Галерея проекта



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ №10**

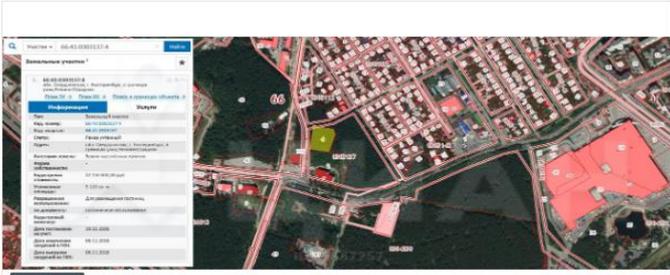
https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216271724/

ekb.cian.ru/sale/commercial/216271724/
Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк...

### Коммерческая земля, 51,1 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, Визовский микрорайон [На карте](#)

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



**51.1 сот.**    **Участок поселений**  
Площадь    Категория

Продам или обменяю на недвижимость в черте города Екатеринбург!!!    Право аренды на земельный участок по 12 марта 2022 года (по истечению срока действия Договора возможно в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок)  
 Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Репина - Отрадная, Кадастровый номер: 66:41:0303137:4  
 Категория земель: земли населенных пунктов,  
 Разрешенное использование: место размещения торгового-бытового здания(с возможностью изменения)  
 Участок находится в самом перспективном и развивающемся районе города Верх-Исетский район В непосредственной близости от участка находятся: ТРЦ МЕГА, ТРЦ Радуга Парк, Госпиталь ВОВ

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

20 000 000 ₪

391 390 ₪ за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 25687257

**+7 902 268-52-20**

**+7 992 020-54-39**

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

[Написать сообщение](#)

**Условия сделки**

Цена	20 000 000 ₪
Ставка	3 914 ₪ за м²
Налог	УСН

**Элитные таун в «Футуро Парк»**  
[futuro-park.com](#)

Премиум таун Террасы на крыше. Жители 1ой очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 Панорамные окна Гольф клуб [Скачать презентацию](#)

**Участки на «87 777» с/к Комфорт-кл**  
[andreykov.com](#)

КП «Андрейкино Рига. ИЖС с/к От 87 777 ₪ за

Выбрать участок 3D тур 360°

**Завод ЛСТК и металлокон**  
[stahl-berg.ru](#)

Изготовим зда и склады из ЛК заказ или по тп проекту!

**Завод ЛСТК и металлоконструкций!**  
[stahl-berg.ru](#)

Изготовим здания, ангары и склады из ЛСТК и ЛМК под заказ или по типовым

**Участки на «87 777» с/к Комфорт-кл**  
[andreykov.com](#)

КП «Андрейкино Рига. ИЖС с/к От 87 777 ₪ за

Выбрать участок 3D тур 360°

ekb.cian.ru/sale/commercial/216271724/

Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк... | Доски | Трейл

Фотографии (2)    **Описание**    На карте    Контактное лицо
Коммерческая земля, 51,1 сот.    [❤](#)    [↔](#)

**Условия сделки**

Цена	20 000 000 ₪
Ставка	3 914 ₪ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)    [Пожаловаться](#)

20 000 000 ₪

391 390 ₪ за сот.

ID 25687257

**+7 902 268-52-20**

**+7 992 020-54-39**

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

[Написать сообщение](#)

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, по границе участка
Мощность	150 кВт
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

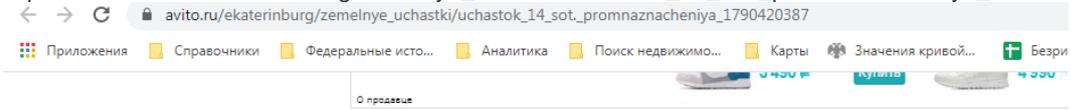
**Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»**  
[futuro-park.com](#)

Премиум таунхаусы от 1,69 м². Террасы на крыше. Жители 1ой очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км Панорамные окна Гольф клуб [Скачать презентацию](#)

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ №11

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14\_sot\_promnaznacheniya\_1790420387



Все объявления в Екатеринбурге / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 14 сот. (промназначения)

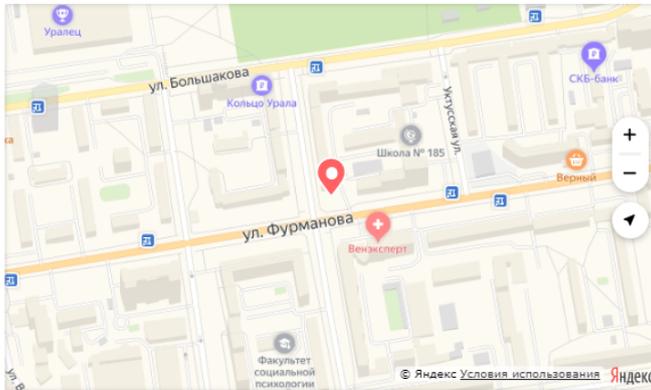
25 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 января в 19:13

Площадь: 14 сот.; Расстояние до города: в черте города

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Сурикова, 7  
● Чкаловская, 1 км

[Скрыть карту](#)



8 922 199-77-21

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

1 - компания  
Агентство  
На Авито с мая 2015

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Дмитрий Владимирович

№ 1790420387, 942 (+4)

Участок под строительство торгового центра, есть проект 1500 м2, ТУ получены

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ №13

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31150372/

ekaterinburg.n1.ru/view/31150372/

Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимо... | Карты | Значения кривой... | Безрисковые ставк... | Доски |

**N1** | Продажа ▾ | Аренда ▾ | Новостройки ▾ | Журнал | Компании | Оценка | [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Земля - Коммерческие земли



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

[Следить за ценой](#)

### Продам коммерческую землю, Екатеринбург

19 июля 2019 [сегодня](#)

**49 900 000 ₽**

2 558 974 ₽/сотку

Екатеринбург · Ориентир: Шевченко 1

#### Параметры

Площадь участка \_\_\_\_\_ 19,5 соток

Канализация \_\_\_\_\_ нет

Вода \_\_\_\_\_ нет

Асфальтовая дорога \_\_\_\_\_ есть

Уникальная локация, 1950 кв.м.

Есть действующий ГПЗУ с обширным списком допустимого строительства

Получены ТУ на коммуникации (210 кВт, 0,27 Гкал, 18 куб), возможно увеличение вплоть до нужд небоскреба

Собственник ФЛ

Срочно (цена 35/14,9)

**Частный риелтор**

Владимир

2 объявления

**+7 913 895-10-99**

Подтвердилась информация  
в объявлении?

[Пожаловаться](#)

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ №14

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/>

ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/

Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безрисковые ставк... Доски

**N1** Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Компании Оценка Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Земля - Коммерческие земли



[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#) [Следить за ценой](#)

### Продам коммерческую землю, Екатеринбург

18 дек 2019 7 фев

**27 000 000 ₽**  
772 532 ₽/сотку

Екатеринбург · Ориентир: переулок Базовый

#### Параметры

Площадь участка \_\_\_\_\_ 34,95 соток  
Асфальтовая дорога \_\_\_\_\_ есть

Продается земельный участок 35 соток в пер. Базовый г. Екатеринбург под строительство офисного здания и автосалона на первом этаже. В настоящее время участок свободен от застройки капитальными зданиями и сооружениями. Имеется разрешение на строительство. Главный фасад и основной вход ориентированы на переулок Базовый. Большой автомобильный трафик. Рядом магазин "Леруа Мерлен".

**Частный риелтор**  
Наталья  
4 объявления

**+7 902 870-81-72**

Подтвердилась информация в объявлении?

[Пожаловаться](#)

## КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРОВОК

### Статус сделки



СРД-25, ноябрь 2019 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	<b>5,1</b>	<b>7,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,5</b>	<b>5,3</b>	<b>9,4</b>	<b>6,3</b>	<b>10,4</b>	<b>10,9</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	<b>5,3</b>	<b>8,2</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>	<b>6,3</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>10,9</b>	<b>11,8</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemeli



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании

### Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,  
по отношению к собственному земельному участку\***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,69	<b>0,82</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	<b>0,91</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,95	<b>0,87</b>
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,90	<b>0,74</b>
5	Для других целей	0,52	0,90	<b>0,71</b>
<b>*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:</b>				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			<b>1,00</b>
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строителством; в также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строителством	0,78	0,95	<b>0,87</b>
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	<b>0,90</b>
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,39	0,59	<b>0,49</b>

Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

## Местоположение внутри населенного пункта

← → ↻ [statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2083-na-mestopolozhenie-zemelykh-uchastko](https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2083-na-mestopolozhenie-zemelykh-uchastko)

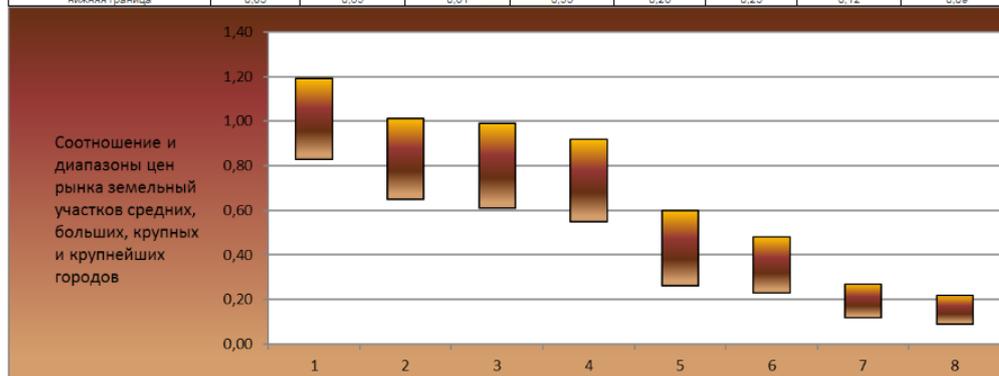
Приложения | Справочники | Федеральные исто... | Аналитика | Поиск недвижимости... | Карты | Значения кривой... | Безриско

### Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.01.2020 года

#### Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

итоги расчета **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,19	1,01	0,99	0,92	0,60	0,48	0,27	0,22
Среднее значение	1,00	0,82	0,79	0,73	0,42	0,35	0,19	0,15
нижняя граница	0,83	0,65	0,61	0,55	0,26	0,23	0,12	0,09



**1. Административно-культурный, исторический центр города**

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта Федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

**2. Центр массовой розничной торговли города**

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

**3. Административные центры городского округа, района**

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

**4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города**

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

**5. Спальные районы города, граничащие с пригородом**

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

**6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города**

Характеризуются смешным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

**7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города**

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

**8. Зоны садоводства в черте города**

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Источники: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2083-na-mestopolozhenie-zemelykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-01-2020-goda>

## Расположение относительно красной линии

→ [statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov](https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov)

Приложения Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безриско



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ   
Отзывы и предложения

## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,69	0,80	<b>0,74</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,10	<b>1,03</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,99	<b>0,91</b>
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,96	<b>0,85</b>
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,68	0,99	<b>0,83</b>

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

## Наличие строений под снос

→ [statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij](https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij)

Приложения Справочники Федеральные исто... Аналитика Поиск недвижимо... Карты Значения кривой... Безриско



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ   
Отзывы и предложения

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			<b>1,00</b>
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	<b>0,88</b>

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:  
- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома  
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ

## Наименование

- Компания создана в 1995 году;
- наименование «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» присвоено в 2000 году решением Комиссии при Правительстве РФ;
- краткое наименование – «РОСОЦЕНКА»;
- наименование на английском языке – «RUSSIAN APPRAISAL».

## Виды услуг

- оценка для целей МСФО;
- оценка предприятий (бизнеса);
- оценка недвижимого имущества;
- оценка инвестиционных проектов;
- разработка бизнес планов и финансовых моделей;
- оценка интеллектуальной собственности;
- оценка машин, оборудования и транспортных средств;
- оценка ценных бумаг;
- финансовый и инвестиционный консалтинг;
- финансовые расследования (forensic)
- экспертиза инвестиционных проектов;
- маркетинговые исследования и анализ рынков;
- проведение прединвестиционного анализа (due diligence);
- привлечение финансирования (долгового и в капитал);
- проектное финансирование;
- структурирование и сопровождение сделок;
- переоценка основных средств.

## Опыт работы

- более 50 000 объектов недвижимости;
- более 400 000 единиц оборудования;
- более 350 самолетов и вертолетов, а также речных и морских судов;
- более 600 пакетов акций акционерных компаний;

- более 100 предприятий как имущественных комплексов;
- основных фондов более 500 предприятий;
- более 100 инвестиционных проектов;
- более 30 торговых марок и брендов;
- более 100 проведенных процедур due diligence;
- более 30 мандатов в области проектного финансирования и M&A;
- работы проводились на территории более 70 Субъектов Российской Федерации и более 20 зарубежных государств.

### **Выигранные конкурсы федерального уровня по отбору оценочных организаций**

РФФИ (1999, 2004, 2005, 2006 – 2 конкурса, 2007), РОСИМУЩЕСТВО (2000, 2005 – оценка, 2005 - экспертиза), ФСФО России (2000 и 2001), ЦУМР МИНОБОРОНЫ РФ (2003, 2005), ФАПРОМ (2004), ОАО «ГАЗПРОМ» (2001, 2002, 2005 и 2010), РАО «ЕЭС России» (2001 и 2002), АРКО (2001 и 2003), ОАО «ЛУКОЙЛ» (2003, 2008, 2010 и 2016), Агентство по управлению имуществом РАН (2003), ОАО «АльфаБанк» (2004), ОАО «НИКойл» (2004), ОАО «РЖД» (2004, 2007, 2009, 2011 и 2013 – 2 конкурса), ЦБ РФ (2006 и 2014<sup>1</sup>), ГК «РОСНАНО» (2008), ОАО «Холдинг МРСК» (2008), ОАО «РусГидро» (2008 и 2013), ГК «РОСТЕХНОЛОГИИ» (2009), ОАО «Объединенная судостроительная корпорация» (2009, 2015), ГК «ВНЕШЭКОНОМБАНК» (2011), ОАО «СБЕРБАНК РФ» (2011), ОАО «Концерн ПВО «Алмаз - Антей» (2015, 2016), ОАО «ОРКК – Объединенная ракетно-космическая корпорация» (2015), ОАО «РОСНЕФТЬ» (2015, 2017), РОСАТОМ (2015, 2016, 2017), Фонд Моногородов (2016, 2017).

### **Некоторые другие крупные клиенты**

РОСОБОРОНЭКСПОРТ, РОСТЕЛЕКОМ, Российская Электроника, МЧС России, Управление делами Президента РФ, Правительство Москвы, ГТК «Россия», Аэрофлот-российские авиалинии, ФГУП «Администрация гражданских аэропортов (аэродромов)», ФГУП «РОСМОРПОРТ», ООО "НОВАПОРТ ХОЛДИНГ", Фонд РЖС, Международный аэропорт Шереметьево, Аэроэкспресс, Объединенная авиационная корпорация, РСК «МиГ», Компания «Сухой», «Туполев», «ИЛ-РЕСУРС», КАЗ им. С.П.Горбунова, Национальный центр авиационного строительства (НЦА), «КНААЗ им. Ю.А. Гагарина», ЦАГИ, ЦНИИМАШ, Международный аэропорт «Внуково», Гражданские самолеты Сухого, ОАО «Ростоваэроинвест», ЗАО "АэроКомпозит", Объединенная судостроительная корпорация, Группа компаний «Ренова», ОХК «УРАЛХИМ», АК «ТРАНСНЕФТЬ», ОАО «ЗВЕЗДА», Группа «СТАН», НПО «Родина», Корпорация МИТ, АО «ММЗ «АВАНГАРД», МЕЧЕЛ, Металлургический Завод «ЭЛЕКТРОСТАЛЬ», Магнитогорский металлургический комбинат, Машиностроительный завод «МАЯК», Вятско-Полянский машиностроительный завод «МОЛОТ», ГРУППА «ПОЛИПЛАСТИК», Казанский завод синтетического каучука, ОАО "Росспиртпром", Группа Компаний ПИК, Сочи-Парк, АК «АЛРОСА», ТВЭЛ, ФГУП МКЦ «НУКЛИД», МНИИ «АГАТ», ОАО «АЛМАЗ», ОАО «АВИАПАРК», НПФ ГАЗФОНД, МТС, ОАО «Ростелеком», Телекомпания НТВ, ПАО «Вымпел-Коммуникации», Вагоно-ремонтная Компания - 1, Вагоно-ремонтная Компания-2, Первая нерудная компания, Желдорипотека, ЗИЛ, «МОСКВИЧ», ГазпромПурИнвест, МОСЭНЕРГО, ИРКУТСКЭНЕРГО, Харанорская ГРЭС, ООО «ГЭС Оренбург», Северо-Западная ТЭЦ, МРСК Сибири (входит в группу ОАО «Россети») - «АЛТАЙЭНЕРГО», МРСК Центра - «ВОРОНЕЖЭНЕРГО», МРСК Северного Кавказа - Филиал «ДАГЭНЕРГО», Филиал ОАО «МРСК Сибири» - «КРАСНОЯРСКЭНЕРГО», МРСК Сибири - «ОМСКЭНЕРГО», ФИЛИАЛ ОАО "МРСК Волги" «ПЕНЗАЭНЕРГО», «ПСКОВЭНЕРГО» — филиал ОАО «МРСК Северо-Запада», ОАО «ТЮМЕНЬЭНЕРГО», Филиал ОАО «МРСК Центра» – «ЯРЭНЕРГО», Объединенная энергетическая компания, ТГК-1, ТГК-10, ТГК-11, ТГК-13, ТГК-14, ОГК-3, ОГК-2, ОГК-5 (в 2013 г. переименована в «ЭНЭЛ Россия»), Кубаньгазпром, Газпромтрансгаз Москва (прежнее название - Мострансгаз), Аптека 36,6, ГК РОСГОССТРАХ, Группа «СОГАЗ», ЖАСО (страховая группа), ЛОТТЭ Групп, МЕТРО Кэш энд Керри, ROCKWOOL, САН ИнБев» - российское ответвление пивоваренной корпорации AB InBev», EFES Beeg Group, Компания Милкиленд Н.В, Морской торговый порт Усть-Луга, Скоростные магистрали - дочерняя компания ОАО "РЖД",

<sup>1</sup> Приказ ЦБ РФ от 14 апреля 2014 года №Од-663 «О перечне оценочных организаций, действующих в соответствии с законодательством Российской Федерации, рекомендуемых Банком России для подтверждения оценки активов кредитных организаций» - 1-е место из 100 отобранных.

ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (ВНШЭКОНОМБАНК)», Группа ВТБ, АБ «РОССИЯ», Газпромбанк, Газэнергопромбанк, ТрансКредитБанк, ФК УРАЛСИБ, Банк Москвы, КБ ДельтаКредит, АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК», АКБ «Держава», УРСА Банк, INTERNATIONAL - Bank of Surgus Country Surgus, Банк Жилищного Финансирования, АКБ «РБР», АйСиАйСиАй Банк Евразия (ООО)- дочерний банк ICICI Bank Ltd., Банк «Петрокоммерц», Райффайзенбанк, МИНБ (Московский индустриальный банк), ММБР, Экспобанк, КБ «Юниаструм Банк», ХКФ Банк» - дочерний банк Чешской Home Credit Group (входит в состав международной PPF Group), Банк ЗЕНИТ, ИК «ОТКРЫТИЕ», РТ-развитие бизнеса (Ростех).

### Рейтинги

- победитель открытых конкурсов Российской Гильдии Риэлторов 1998 и 2002 г. в номинации «Лучшая оценочная фирма РФ»;
- с 1999 года по 2017 г. - 1-е место в «Рейтинге победителей конкурсов федерального уровня по отбору оценочных организаций» Рейтингового агентства журнала «Эксперт»;
- с 2002 по 2010, и с 2014 по 2016 г.- 1-е место в рейтинге Российской Коллегии оценщиков;
- с 2005 по 2016 г. - максимальный рейтинг делового потенциала Рейтингового агентства журнала «Эксперт»;
- с 2009 по 2014 г. – 1-е место в «Рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний» журнала «Экономические стратегии»;
- с 2009 по 2015 г. – наивысший индекс в Рейтинге оценочных компаний ЮНИПРАВЭКС.
- 2018 г. - 6-е место в «Рэнкинге делового потенциала российских оценочных групп по итогам 2018 года», 9-е место в «Рэнкинге крупнейших оценочных организаций по итогам 2018 года», 7-е место в рейтинге «Оценка недвижимого имущества» с выручкой 103 652 тыс. руб., 6-е место в рейтинге «Переоценка основных средств / оценка в целях МСФО», 8-е место в рейтинге «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» Рейтингового агентства Эксперт;

### Кадры

- двадцать девять сотрудников являются членами саморегулируемых организаций оценщиков;
- сорок сотрудников сдали Единый квалификационный экзамен;
- восемнадцать сотрудников сдали Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности (23 аттестата по видам оценки);
- в составе компании 1 доктор наук, 5 кандидатов наук и 11 обладателей международных сертификатов ASA, EECO, CCIM, CPM, MRICS, REV(TEGoVA);
- шестеро сотрудников являются авторами и преподавателями курсов оценочных дисциплин в высших учебных заведениях Москвы;

### Страхование ответственности

- гражданская ответственность застрахована на 1100 млн рублей;
- профессиональная ответственность оценщиков застрахована на 410 млн рублей.

### Лицензия

лицензия ФСБ, дающая возможность проведения работ со сведениями, составляющими государственную тайну.

### Сертификаты и премии

- сертификаты ISO 9001:2000 и ISO 9001:2008 системы менеджмента качества в области услуг по оценке;
- НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ «Лучшая оценочная компания Российской Федерации» (2009 год);
- МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ «International Star Award for Quality» в категории Золото (2010 год – Женева);
- МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ «International Quality Summit» в категории Платина (2011 год – Нью-Йорк);

- МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ «UNI AWARD» в области оценки по итогам десятилетия (2013 год - Москва);
- Победитель МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА профессионального признания на рынке недвижимости в категории «ЛУЧШИЙ ОЦЕНЩИК» (2016 год – Москва).

#### **Международная деятельность**

- выполнены проекты по оценке активов и компаний, расположенных более чем в 20 странах ближнего и дальнего зарубежья;
- с 2006 по 2014 год - членство в международной аудиторско-консалтинговой сети «Грант Торнтон Интернешнл»;
- с 2015 года - членство в международной аудиторско-консалтинговой сети «Бейкер Тилли Интернешнл»;
- по итогам 2016 года группе компаний «Бейкер Тилли РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» присвоен максимальный рейтинг делового потенциала Рейтингового агентства журнала «Эксперт»;
- в рамках международной кооперации выполнены несколько десятков работ.

#### **Кодекс этики**

В 2015 году принята 4-я редакция Кодекса этики Компании «Правила деловой и профессиональной этики».

#### **Миссия**

Стать эталоном качества оценочных услуг. }



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская слобода, д. 26  
115280, г. Москва

+7 495 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728178635

**ПОЛИС № 022-073-003174/19**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003174/19 от 13.03.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» апреля 2019 г. по «31» марта 2020 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют страхование»**  
Первый заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

  
(подпись) М.П.  
«13» марта 2019г.

(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Поталова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»**  
Генеральный директор на основании Устава

  
(подпись) А.С.Иванов, П.  
«13» марта 2019г.

(Иванов А.С.)















# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Площадь:	2484 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	31011000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0701013:3, 66:41:0701013:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
30.01.2020 № 99/2020/310424077		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" ИНН 7718112874	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
30.01.2020 № 99/2020/310424077	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	<b>66:41:0701013:21</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: соглашение об уступке прав требования по договору долевого участия, Объект долевого строительства: офисное помещение № 10-07 ж, площадью 53, 84 кв.м., расположенное на 10 этаже 19-ти этажного административного здания общей площадью 23219 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская-Тургенева
	дата государственной регистрации: 11.02.2008
	номер государственной регистрации: 66-66-01/011/2008-028
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091
	основание государственной регистрации: Договор от 24.12.2007 г. уступки прав и перевод долга по договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.; Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.
3.1.2.	вид: договор долевого участия в строительстве, Объект долевого строительства: помещение хранения автомобилей (паркинг) площадью 1 608, 69 кв.м. на 43 машино-места, расположенное на 2 этаже административного здания общей площадью 23 219 кв.м. с тремя верхними техническими этажами (17-19) и подземным трехуровневым паркингом. Размер доли: 7934/72406 представляет собой парковочные места № 103, № 104, № 105, № 106, № 107 расположенные по адресу: г.Екатеринбург, ул.Первомайская - Тургенева.
	дата государственной регистрации: 14.07.2008
	номер государственной регистрации: 66-66-01/525/2008-081
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Дегтярев Сергей Сергеевич
	основание государственной регистрации: Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т32/п от 19.05.2008 г.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
Всего разделов: ____		
Всего листов выписки: ____		
30.01.2020 № 99/2020/310424077		
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21	
3.1.3.	вид:	сделка, Земельный участок, площадь: 2484 кв. м.
	дата государственной регистрации:	23.11.2005
	номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 г. от 16.09.2005 г.	
3.1.4.	вид:	аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	23.11.2005
	номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.11.2005г. по 30.08.2020 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кузнецова Наталья Юрьевна; Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейшн", ИНН: 6658434400; Васильева Валентина Георгиевна; Балаганский Александр Викторович; Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287; Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862; Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868; Сапожников Дмитрий Сергеевич; Фатхутдинова Фарида Муламетовна; Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857; Олюнин Виктор Николаевич; Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "НПФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144; Сосновских Наталья Григорьевна; Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359; Сургучева Яна Вячеславовна; Панфилова Марина Владимировна; Сапожникова Раиса Дмитриевна; Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэк", ИНН: 6674319387;

	<p>Чечвий Надежда Михайловна;                  Малова Ирина Владимировна;                  Беспалова Елена Сергеевна;                  Дегтярев Антон Сергеевич;                  Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091;                  Багалова Инна Леонидовна;                  Черникова Раиса Андреевна;                  Ланских Сергей Александрович;                  Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287;                  Савиных Сергей Владимирович;                  Суслов Валдим Валерьевич;                  Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УТМК-Медицина", ИНН: 6661087851;                  Забарчук Иван Федорович;                  Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246;                  Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686</p>
основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение от 03.10.2017 г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;                  Дополнительное соглашени от 11.04.2016г. к Договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;                  Договор аренды земельного участка N 7-879 от 16.09.2005 г. Распоряжение Главы города Екатеринбурга N 3127-р от 31.08.2005 г. от 16.09.2005 г.;                  Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка №№7-879 от 16.09.2005 г.;                  Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;                  Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.</p>
3.1.5. вид:	соглашение об изменении договора долевого участия, Объект долевого строительства: офисное помещение № 10-07 ж, площадью 55, 3 кв.м., расположенное на 10 этаже 19-ти этажного административного здания общей площадью 23219 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская-Тургенева
дата государственной регистрации:	19.01.2011
номер государственной регистрации:	66-66-01/831/2010-345
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 07.04.2010 г. к Договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
3.1.6. вид:	договор долевого участия в строительстве, Объект долевого строительства: офисное помещение № 6-076, общей площадью 96, 59 кв. м. на 6 этаже 19-этажного административного здания, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул.Первомайская - Тургнева.
дата государственной регистрации:	09.06.2010
номер государственной регистрации:	66-66-01/387/2010-686
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ступина Татьяна Анатольевна
основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т44 от 21.11.2007 г.
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

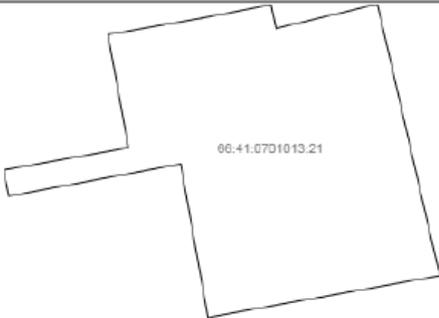
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  3  </u>	Всего листов раздела <u>  3  </u> : <u>  </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
2	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
3	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
4	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
5	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
6	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
7	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
8	391568.65	1534533.01	данные отсутствуют	0.1
9	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
10	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
11	391565.68	1534542.48	данные отсутствуют	0.1
12	391537.97	1534547.36	данные отсутствуют	0.1
13	391537.73	1534547.39	данные отсутствуют	0.1
14	391545.31	1534589.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>66:41:0701013:21/3</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.0.195, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.01.2020 № 99/2020/310424077			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
10	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» (ООО УК «БКС – Фонды недвижимости») 630099, Россия, г. Новосибирск, ул. Советская, д.37, офис 204 ОГРН 1065407138070 ИНН 5407018473 КПП 540701001

Тел: (383) 210-53-02  
Факс: (383) 210-53-02  
zpif.bcs.ru  
reality@bcs.ru

### Справка о балансовой стоимости

Настоящим подтверждаем, что по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением ООО УК «БКС – Фонды недвижимости», по состоянию на 16.01.2020 г. по объектам составляет:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литера Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж-помещения: №№311-314,316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371,373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 898 179,46
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местоположение) : Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 897 396,90

Директор  
ООО УК «БКС – Фонды недвижимости»



Мажельская С.М.

ООО Управляющая компания "Брокеркредитсервис-фонды недвижимости" (ООО УК "БКС-фонды недвижимости) - доверительный управляющий ЗПИФН "Недвижимость легионного фонда"

ИНН: 5407018473

г.Екатеринбург, Кировский район

Адрес з/у: ул. Турганева - Первомайская

Адрес арендатора: ул. Советская, 37, г. Новосибирск, 630099

Лицевой счет: 54481

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 7-879 от 16.09.2005 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2020 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1020-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 20.12.2018 № 903-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 12.12.2019 № 891-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66-41.0701013.0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	12 484,30
Коэффициент увеличения на 2015 г.:	1,0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.:	1,0740
Коэффициент увеличения на 2017 г.:	1,0400
Коэффициент увеличения на 2018 г.:	1,0400
Коэффициент увеличения на 2019 г.:	1,0430
Коэффициент увеличения на 2020 г.:	1,0300

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
55,50	Земельные участки, предназначенные для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки (за исключением земельных участков, указанных в пункте 64)	5,500	Решение АС СО от 21.02.2014 № А50-39489/2013

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2020 г.	4 249,57	10.01.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Февраль 2020 г.	3 975,41	10.02.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 29 / 366 = 3975.41$
Март 2020 г.	4 249,57	10.03.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Апрель 2020 г.	4 112,49	10.04.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30 / 366 = 4112.49$
Май 2020 г.	4 249,57	10.05.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Июнь 2020 г.	4 112,49	10.06.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30 / 366 = 4112.49$
Июль 2020 г.	4 249,57	10.07.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Август 2020 г.	4 249,57	10.08.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Сентябрь 2020 г.	4 112,49	10.09.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30 / 366 = 4112.49$
Октябрь 2020 г.	4 249,57	10.10.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
Ноябрь 2020 г.	4 112,49	10.11.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30 / 366 = 4112.49$
Декабрь 2020 г.	4 249,57	10.12.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31 / 366 = 4249.57$
ИТОГО	50 172,36		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 50172,36 руб.

*(Пятьдесят тысяч сто семьдесят два рубля 36 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11-05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга). Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000046138216

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

  
Л.А.Лукинина

  
Г.В.Денисов





ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» входит в группу компаний, осуществляющую деятельность в России под коммерческим обозначением «Бейкер Тилли». Члены международной сети Baker Tilly International Limited являются самостоятельными и независимыми юридическими лицами.

 **РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА**

Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А

Т: +7 495 258 99 90  
Ф: +7 495 580 91 96  
info@rosocenka.com