

ОТЧЕТ № 34/11/20А

**об оценке справедливой стоимости права собственности на:
встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу:
Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.
Ивдельский пер.), дом 23, общей площадью 3 610,5 кв.м., кадастровый
номер 66:41:0303009:421**

**Заказчик:
ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»**

**Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»**

**Дата оценки:
27 ноября 2020 г.**

**Основание проведения оценки:
Приложение № 71-Р2-43К-20 от 27 ноября 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об
оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.**

**Дата составления отчета об оценке:
27 ноября 2020 г.**

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 71-Р2-43К-20 от 27 ноября 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 34/11/20А от 27 ноября 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что:

Справедливая стоимость права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55, по состоянию на 27 ноября 2020 г. составляет:

111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. без НДС

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»



В.А. Олейников

Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
3.5. Вид определяемой стоимости	7
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. Основные этапы проведения оценки	12
6.2. Обзор подходов и методов оценки	12
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	16
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	18
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки	20
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации	30
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	31
9.2. Обзор рынка квартир г. Ростова-на-Дону	36
9.3. Основные ценообразующие факторы	44
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	46
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	47
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	72
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	73
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	81

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 71-Р2-43К-20 от 27 ноября 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	34/11/20А от 27 ноября 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.
Объект оценки	Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23 , общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения № 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения № 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения № 1-44; 2 этаж - помещения № 1-53; 3 этаж - помещения № 1-53; 4 этаж - помещения № 1-55.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	27 ноября 2020 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, Москва, г. Москва, ул. 2-я Дубровская, д. 6, кв./офис 14, 109044
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник: Приложение № 71-Р2-43К-20 от 27 ноября 2020 г. к Договору № Р2-0/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Местонахождение	115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810220210000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

3.2. Сведения об оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Параметр	Значение
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107746294150 от 16.04.2010
ИНН/КПП	7706735560 / 772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1673013581 от 21 января 2020 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть

отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина рыночной стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты СРО АРМО

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. 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.

14. 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...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;

- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. 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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. 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».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки

учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт помещения

Перечень источников внешней информации:

- Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Статриелт - Statrielt- информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка);
- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23.

Екатеринбур́г (с 1924 по 1991 — Свердло́вск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Екатеринбург занимает четвёртое место по численности населения среди городов России и является крупнейшим городом на Урале.

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года.

Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 461 372 чел. (2015).

За последние годы наблюдается стабильное увеличение рождаемости (в 2010 году она составила 13,1 человек на 1000 человек населения). Также в Екатеринбурге самая низкая смертность среди городов-миллионеров России.

Численность пенсионеров, состоящих на учёте в органах социальной защиты населения (на конец 2007 года) — 337 400 человек.

Национальный состав включает множество народов, где абсолютное большинство — русские, а также татары, украинцы, башкиры и др.

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126% по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111% по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13% от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15%). В начале же 2008 года он не превышал 0,5% от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81%. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга) — это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкакадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

В 2014 году Екатеринбург вышел на третье место среди российских городов по популярности среди иностранных туристов (после Москвы и Санкт-Петербурга).

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

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта. С 1991 года в городе действует 6-й в России и 13-й в СНГ метрополитен. На данное время работает одна линия с 9 станциями. За 2013 год было перевезено 52,4 млн. пассажиров. По этому показателю метро Екатеринбурга занимает четвертое место в России, уступая московскому, петербургскому и новосибирскому метро.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. Объем перевезенных за 2013 год пассажиров составляет 127,8 миллионов человек, но с каждым годом этот показатель снижается (например, в 2003 году он составлял 245 миллионов человек). По состоянию на 2013 год функционирует 31 маршрут, на котором работает 457 вагонов. Общая длина путей составляет 185,5 км. В 2016 году планируется начало строительства трамвайной линии «Екатеринбург — Верхняя Пышма».

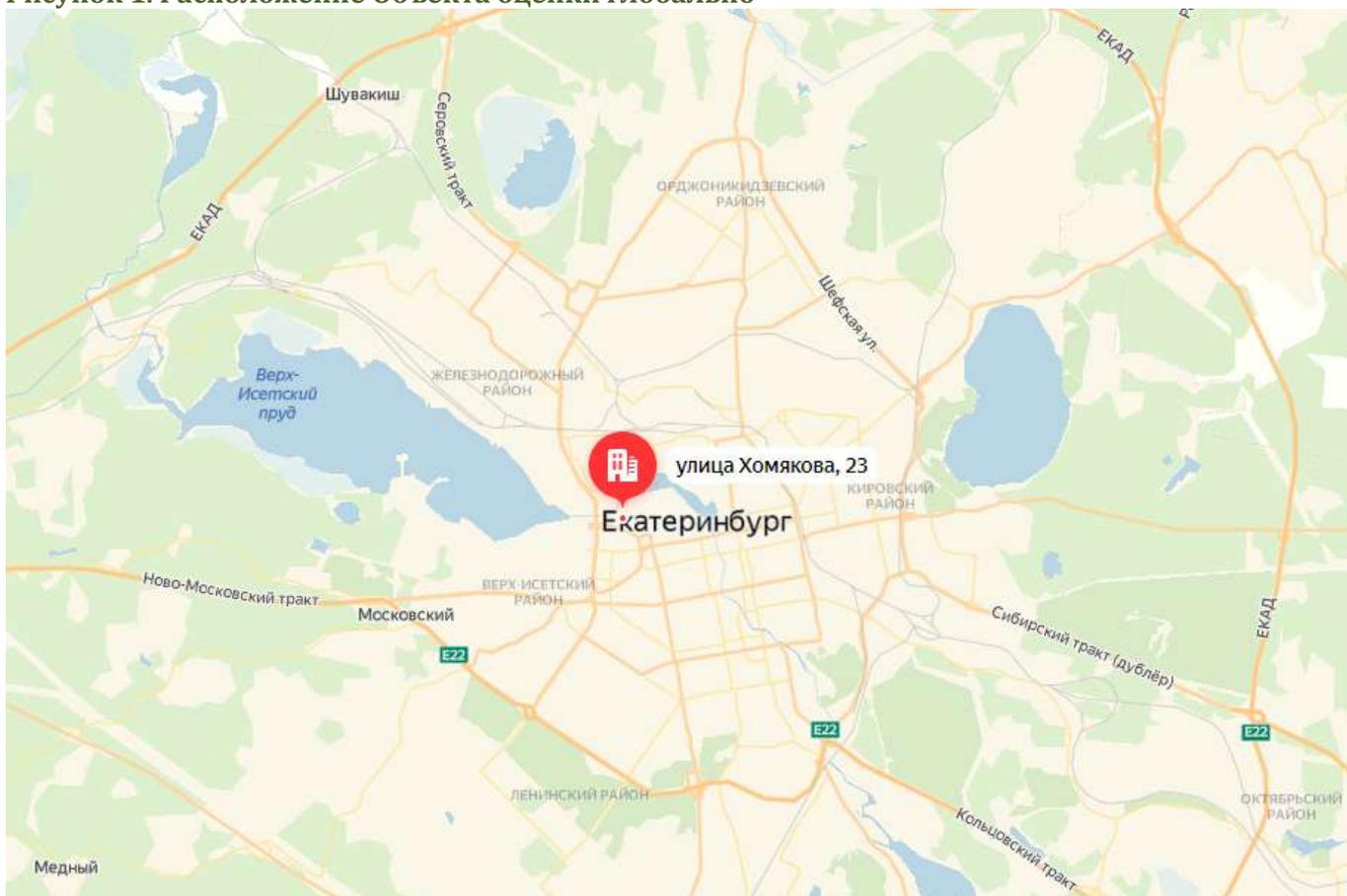
В Екатеринбурге действует 76 автобусных маршрутов, в том числе 76 — муниципальных (ЕМУП "МОАП"). За 2007 год муниципальными автобусами внутригородского сообщения было перевезено 114,5 миллионов пассажиров (в 2006 году — 124,6 миллиона пассажиров). Снижение объемов объясняется усиливающейся ролью маршрутного такси в системе городского транспорта Екатеринбурга, а также высокой ценой проезда. В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов. Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. В 2013 функционируют 19 маршрутов, на которых работает 266 троллейбусов. Общая протяженность троллейбусных линий составляет 168,4 км. Число пассажиров, перевезенных за 2007 год троллейбусным транспортом составило 78,4 миллионов человек (в 2006 году этот показатель равнялся 84,3 миллионам пассажиров).

Общий объем перевозок пассажиров всеми наземными видами транспорта ежегодно снижается. Если в 2002 году годовой пассажиропоток муниципального транспорта составлял 647,1 млн. человек и по этому показателю город с большим отрывом занимал в стране третье место, то по итогам 2008 года этот показатель составил 412 млн. человек (четвертое место в России). Основными причинами снижения объема перевозки пассажиров являются увеличение количества личных автомобилей, а также перегруженность автотранспортом центральных улиц города, что значительно затрудняет скорость передвижения общественного транспорта. Положительная тенденция увеличения объема перевозок сохраняется только у метрополитена, как самого скоростного вида — во многом за счет вызванной дорожными заторами низкой скорости наземного транспорта. Также действует маршрут городского электропоезда, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

Также в Екатеринбурге находится престижная Уральская государственная архитектурно-художественная академия, которая в официальном рейтинге Минобрнауки РФ и Высшей школы экономики стабильно занимает третье место среди архитектурно-художественных вузов России (вслед за МАРХи и Московской архитектурно-промышленной академией им. Строганова).

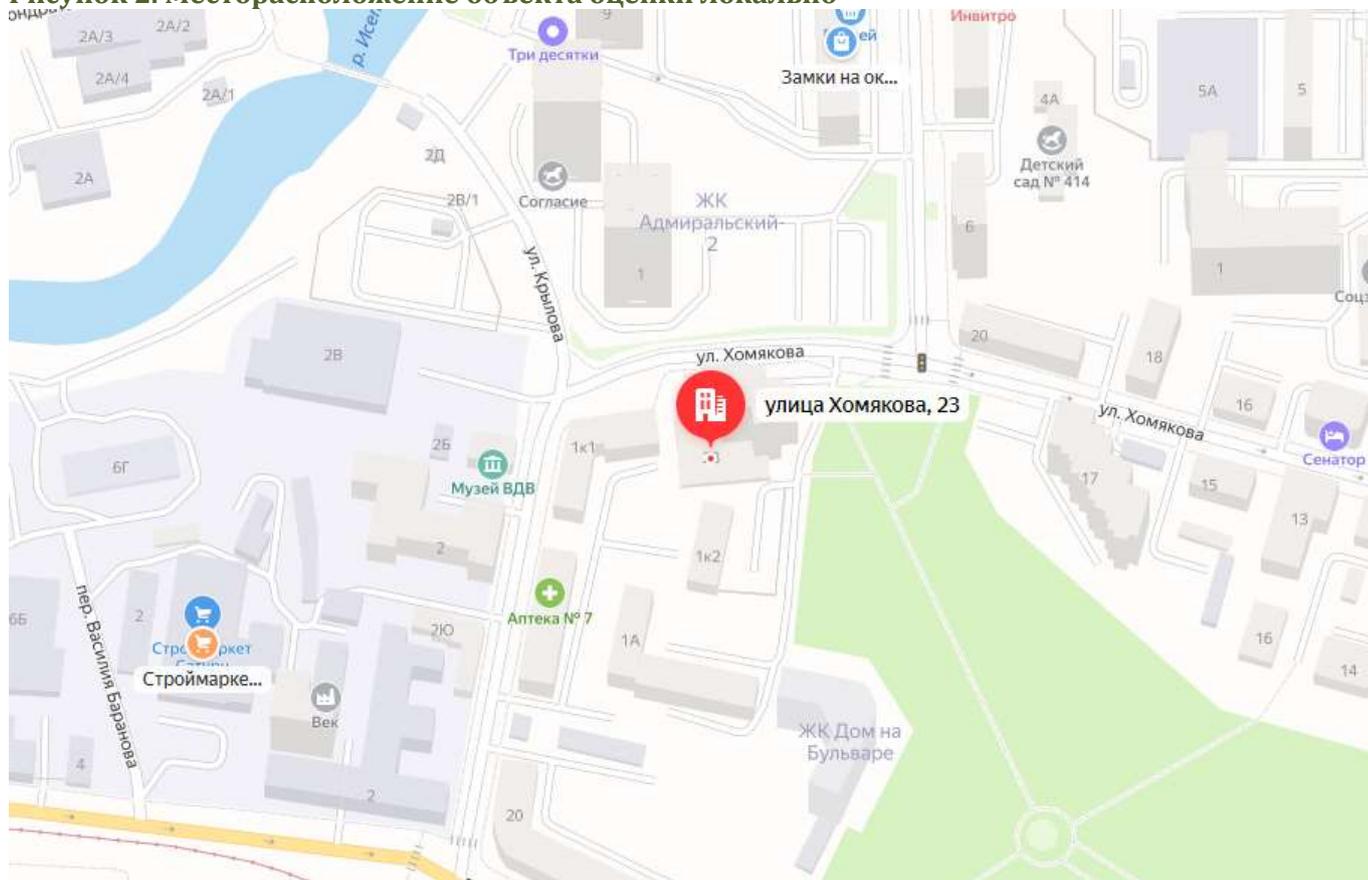
Екатеринбург является четвертым по величине научным центром страны после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска. В городе расположен президиум и значительное число институтов Уральского отделения Российской академии наук (УрО РАН). Всего в Екатеринбурге насчитывается 45 научно-исследовательских институтов и около 100 проектных и конструкторских организаций. В 2007 году на базе Уральского государственного университета имени Горького открылся центр нанотехнологии, который уже представил ряд своих разработок на выставках регионального и общероссийского уровня и получил в марте 2009 года аттестат компетентности государственной корпорации Роснано. В 2012 году началось проектирование Школы Сколково, которая разместится в одной из рекреационных зон Екатеринбурга.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки глобально



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 7. Описание окружения

Параметр	Значение
Федеральный округ	Уральский федеральный округ
Область	Свердловская область
Город	Екатеринбург
Внутригородской район	Верх-Исетский
Окружающая застройка	Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается с Верх-Исетского бульвара
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, хорошее

Таблица 8. Описание земельного участка

Параметр	Значение
Местонахождение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Хомякова, 23
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения гостиниц
Кадастровый номер участка	66:41:0303009:2
Площадь земельного участка, кв.м	2943
Кадастровая стоимость участка, руб.	34 429 303,53 руб.
Инженерные коммуникации	Участок подключен к сетям теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Многоквартирный дом
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-

Таблица 9. Описание здания, в котором расположены объекты оценки

Параметр	Значение
Тип здания	Кирпичный
Кадастровый номер	66:41:0303009:130
Наименование	Многоквартирный дом
Адрес	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Хомякова, д 23
Кадастровая стоимость, руб.	273849029,7
Общая площадь, кв.м.	6663,3
Количество этажей	10, цокольный, мансарда
Год постройки	2000
Тип фундамента	Бетонные столбы
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонный

Параметр	Значение
Материал кровли	Нет данных
Электроснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральное
Канализация	Центральное
Газоснабжение	Отсутствует
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Лифты	Грузо-пассажирский
Состояние конструкций	В хорошем состоянии
Состояние коммуникаций	В хорошем состоянии
Состояние внутренней отделки	В хорошем состоянии

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где: D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_f}{T_n} \times 100;$$

где: T_f – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	2000	20	13

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 13%.

Таблица 12. Описание имущественных прав объектов оценки

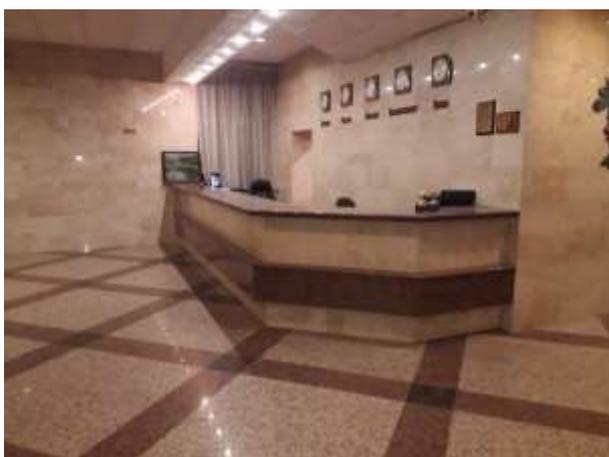
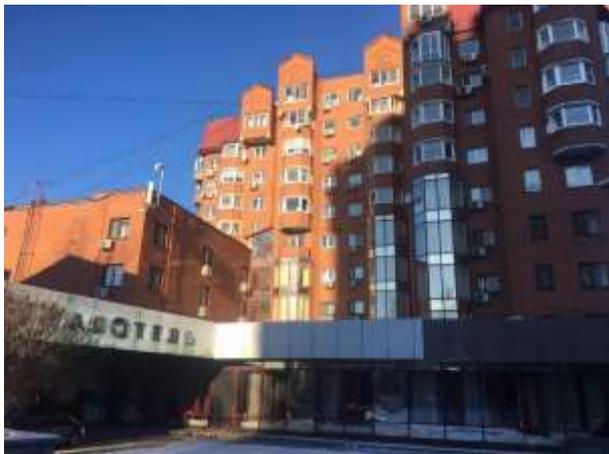
Параметр	Значение
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности (без учета обременений). Ограничения (обременения): доверительное управление Данное ограничение не учитывается при определении стоимости в соответствии с предполагаемым использованием
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 31.08.2015 г.
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Таблица 13. Описание объекта оценки

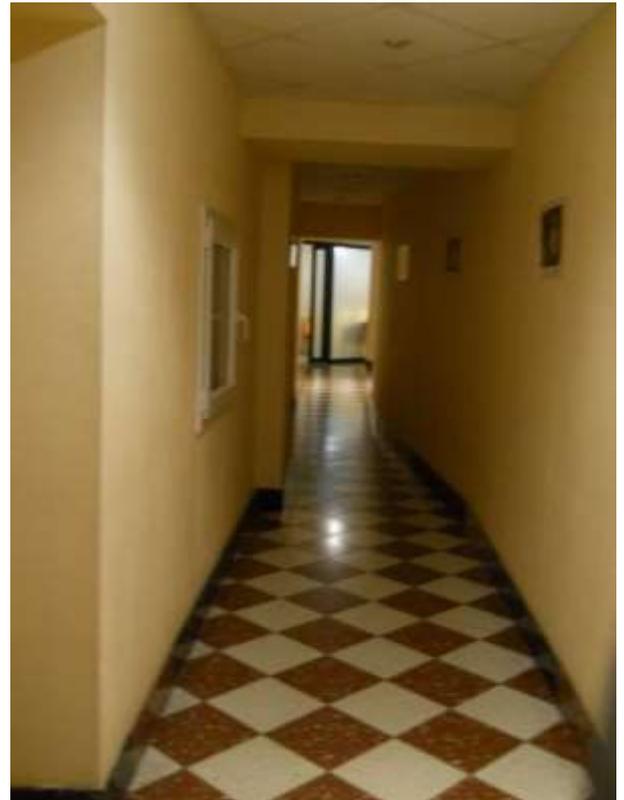
Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения № 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения № 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения № 1-44; 2 этаж - помещения № 1-53; 3 этаж - помещения № 1-53; 4 этаж - помещения № 1-55.
Площадь, кв. м.	3610,5
Назначение	Гостиница
Текущее использование	Гостиница

Параметр	Значение
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0303009:421
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Вид внутренней отделки	Стандартная отделка
Наличие парковки у здания	Наземная, стихийная (кол-во машино-мест-нет данных)
Кадастровая стоимость, руб.	152628525,55
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Местоположение	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский переулок), д. 23

Фотографии объекта оценки







8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Источник: анализ подготовлен специалистами СтатРиелт_и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2020 года.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным

минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.
5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ

Внешнеторговый оборот (январь-август 2020, млрд.долл.США)	310 190	-18,2
в том числе: экспорт товаров	180 883	-24,4
импорт товаров	129 307	-7,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2020, руб.:		
номинальная	50 145	+5,6
реальная (учитывает инфляцию)		+2,6
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020г. , %	4,25%	
Инфляция по итогам сентября 2020 года (г/г)		+3,7

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2020г. , млрд. руб.	6502,8	-36,7
Доля убыточных организаций (январь-август 2020)	33,2 %	+10,7
Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2020 г.	4 359,0 (7,1% от общей кред. задолж.)	+21,3
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.10.2020 г. , трлн. руб.	43,6	+29,0
Кредиты физическим лицам на 01.10.2020 г. , трлн. руб.	19,1	+11,7
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 01.09 2020г. , млрд руб.		
- доходы	23670,8	-7,7
- расходы	25237,4	+16,4
Золотовалютные резервы на 23.10.2020	589,8	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырьё и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на [ключевые биржевые товары](#) для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим [ажиотажный](#) рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и [уверенно ползущую девальвацию рубля](#).

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

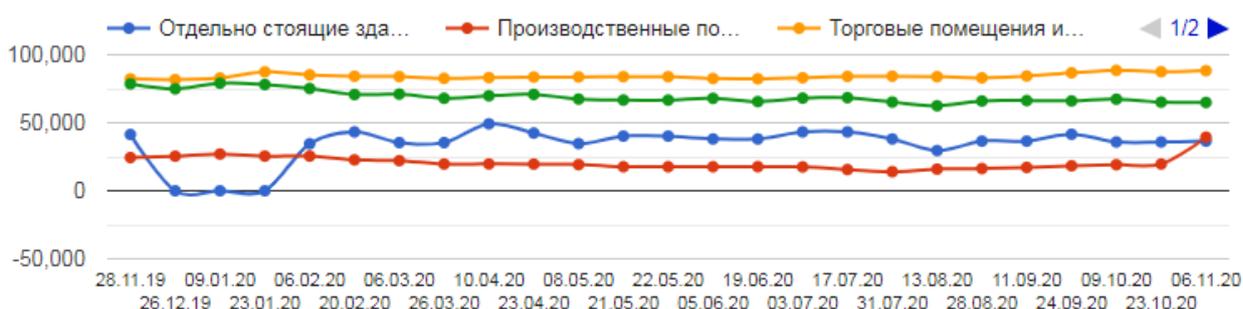
1. Социально-экономическое положение России (январь-сентябрь 2020 года)
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/At1uinu9/osn-09-2020.pdf>
2. <https://cbr.ru>,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

9.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Г. Екатеринбурга

Источник: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Екатеринбурге и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.11.2020)
Отдельно стоящие здания (м ²)	36 484 руб.	- 4 893 руб. За м ²	4 500 000 ... 110 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	39 373 руб.	+ 14 957 руб. За м ²	240 000 ... 400 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	88 290 руб.	+ 6 060 руб. За м ²	2 150 000 ... 125 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	64 907 руб.	- 13 688 руб. За м ²	2 950 000 ... 147 710 000 руб. за объект

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
06 ноября 2020	36483.7	+1.69%	39373.3	+50.04%	88290.1	+0.87%	64907.1	-0.37%
23 октября 2020	35868.1	+0%	19672.3	+2.63%	87521.3	-1.14%	65147.3	-3.36%
09 октября	35868.1	-15.84%	19155.6	+4.19%	88519.6	+2.04%	67339.4	+1.91%

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменени е	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменени е	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменени е	Помещение свободно назначен ия, за м ² , руб.	Изменени е
2020								
24 сентября 2020	41547.9	+12.19%	18353.2	+6.4%	86715.8	+2.69%	66055.3	-0.41%
11 сентября 2020	36483.7	+0%	17178.1	+4.81%	84382	+1.6%	66327	+0.5%
28 августа 2020	36483.7	+19.02%	16352.1	+2.61%	83031.4	-1.01%	65995.9	+5.34%
13 августа 2020	29544.8	-28.89%	15925.7	+11.99%	83869.7	-0.43%	62469.3	-4.37%
31 июля 2020	38081	-13.61%	14015.6	-11.44%	84233.8	+0.22%	65201.3	-4.98%
17 июля 2020	43265.5	+0%	15619.4	-12.16%	84044.9	+1.14%	68445.5	+0.46%
03 июля 2020	43265.5	+11.98%	17518.6	-0.94%	83085.8	+0.93%	68133.1	+3.78%
19 июня 2020	38081	+0%	17684	+0.2%	82312.6	-0.23%	65554.6	-3.65%
05 июня 2020	38081	-5.48%	17648.6	+0%	82498.8	-1.65%	67948.5	+1.87%
22 мая 2020	40167.1	+0%	17648.6	+0%	83856.5	+0%	66679.6	+0%
21 мая 2020	40167.1	+13.65%	17648.6	-8.92%	83856.5	+0.21%	66679.6	-1.11%
08 мая 2020	34684.6	-22.32%	19222.3	-2.08%	83679.2	+0.11%	67420.9	-5.06%
23 апреля 2020	42427.2	-15.96%	19622.85	-0.35%	83588.5	+0.47%	70830.7	+1.45%
10 апреля 2020	49200.1	+28.03%	19692.1	+0.1%	83192	+0.67%	69807.15	+2.57%
26 марта 2020	35408.2	+0%	19671.8	-12.42%	82634.1	-1.58%	68012.2	-4.5%
06 марта 2020	35408.2	-22.19%	22115.7	-2.74%	83940.6	-0.28%	71071.5	+0.47%
20 февраля 2020	43265.1	+20.09%	22721.8	-12.22%	84175.7	-1.19%	70737.3	-6.28%
06 февраля 2020	34573.7		25497.8	+0.09%	85179.4	-2.61%	75183	-3.86%
23 января 2020	0		25473.8	-6.06%	87400.8	+5.16%	78088.1	-1.29%

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменени е	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменени е	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменени е	Помещени е свободно о назначен ия, за м ² , руб.	Изменени е
09 января 2020	0		27016.6	+5.9%	82890.2	+1.41%	79092.4	+5.27%
26 декабря 2019	0		25421.5	+3.95%	81725.5	-0.62%	74920.3	-4.9%
28 ноября 2019	41376.5		24416.8		82229.8		78595	

9.3. Анализ фактических цен коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Величина корректировки на торг принимается в размере 12,50%. Обоснование величины корректировки представлено ниже в разделе 11.

Таблица 14. Сводная таблица коммерческой недвижимости

№ п/п	Место расположения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м. руб./кв.м.	Корр на торг	Скорр. цена руб./кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Малышева, 2Е	https://realty.yandex.ru/offer/2108087390821779457/	73 000 000	1623	44 978	-12,50%	39 356
2	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр, ул. Сакко и Ванцетти, 38	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218567058/	134 000 000	2714,2	49 370	-12,50%	43 199
3	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 58	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226476352/	36 190 000	658	55 000	-12,50%	48 125
4	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Заречный, ул. Марата, 17А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/191101651/	95 000 000	2128,5	44 632	-12,50%	39 053
5	Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Уральских Рабочих, 43	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230173388/	150 000 000	3078,1	48 731	-12,50%	42 640
6	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, 30А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/162043179/	155 925 000	2835	55 000	-12,50%	48 125
7	Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Айвазовского, 53	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232459530/	220 890 000	3681,5	60 000	-12,50%	52 500
8	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Долорес Ибаррури, 2	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/211084603/	227 752 000	4646,8	49 013	-12,50%	42 886
9	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Юго-Западный, Зоологическая ул., 4	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/216727997/	88 000 000	2530	34 783	-12,50%	30 435
10	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Малышева, 123	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/224304798/	110 000 000	2519	43 668	-12,50%	38 210
11	Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Лечебный, Лучевая ул., 4	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/230105116/	115 000 000	2116,8	54 327	-12,50%	47 536
12	Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Маяковского, 25	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320511/	139 560 000	2326	60 000	-12,50%	52 500
13	Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Вайнера, 55А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219723323/	160 000 000	4130	38 741	-12,50%	33 898
14	Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Цвиллинга, 4	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226525384/	209 000 000	5408	38 646	-12,50%	33 815
15	Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Широкая Речка, ул. Соболева, 5	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/196565774/	239 999 008	5886,1	40 774	-12,50%	35 677

Описательная статистика.

Анализ проводится по столбцу №8.

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид:

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n - число значений.

2. Стандартная ошибка средней - представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс - показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

- если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность - эксцесс положительный,
- если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность - эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если $E < 0$ то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)^3}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_s < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_s > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если $A < 0$ то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал¹ - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция *ДОВЕРИТ.НОРМ*. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

где: «Альфа» — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется² интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра a является случайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал $a \pm a$ накроет точку a . Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ , которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ^* называют вероятность γ , с которой осуществляется неравенство, т.е.:

¹ <http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/>

² Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В. Старожилова

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.³

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: $(1 - \alpha) * 100 = (1 - 0,999) * 100 = 0,001$.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются по столбцу 8 путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН) значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 15. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$	41864
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	1467
3	Медиана	$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	42640
4	Мода	$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	48125
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	6892
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	47495555
7	Эксцесс	$E_S = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	-1,01
8	Асимметричность	$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x})}{\sum f} : \sigma^3$	0,06
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11))	5855
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	36008
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	47719
9.4	Минимум	Min	30435
9.5	Максимум	Max	52500
10	Сумма все показателей выборки (столб.17)	Σ	627955
11	Счет (число элементов выборки) (столб.1)		15

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 41864 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 30435 до 52500 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный интервал расположен в пределах от 36008 до 47719 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

³ <http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html> Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.

- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.
- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 1467 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 42640 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 6892 рублей в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение)
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами ниже средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии больше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Общая совокупность предложений составляет 15 объектов.
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

9.4. Основные ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Таблица 16. Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
<i>Параметры сделки</i>		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	2%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика несущественна.
<i>Параметры местоположения</i>		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена помещений не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
<i>Параметры дома</i>		

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Тип дома	До 50%	Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов, а также при сравнении этажности - 5/9/12/14/и выше.
Благоустройство дома	До 13%	Поправка на мусоропровод в домах с лифтом составляет 2%. Поправка на наличие лифта составляет 11%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Состояние дома	До 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
<i>Параметры помещения</i>		
Этаж расположения	2%-5%	Одним из факторов, влияющим на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Величина арендной ставки помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей площади	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Состояние помещений	До 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования⁴ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В соответствии с п. 1 Задания на оценку, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве гостиницы.

⁴ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпрееклама.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

1. 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.
2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
3. 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.

В данном случае оцениваются помещения, которые являются встроенной частью многоквартирного дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2. 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.
3. 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.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

- При применении метода сравнения продаж оценщик:
 - формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
 - выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
 - сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
 - выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- экономические характеристики объекта оценки;
- вид использования;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
 - формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
 - при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
 - по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
 - определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
 - рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.
- При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:
- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
 - формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
 - при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
 - по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
 - определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
 - рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

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

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Объектами оценки являются квартиры. Учитывая тот факт, что рынок аренды подобных объектов, как и рынок продажи, не развит, доходный подход в данном случае не применим.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применено три подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

11.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_{j=1+m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета корректировок

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 17. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта
	Удаленность от метрополитена
	Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
	Структура помещения
	Состояния отделки
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник: анализ Оценщика

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Расчет стоимости

В результате анализа рынка предложений квартир были выявлены предложения подобной недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Объект аналог №2

← → ↻ ekb.etagi.com/commerce/4159515/

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё ▾

Фотографии (8) Об объекте Характеристики Расположение О районе Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 8 фотографий


Макаревич Алексей Сергеевич
+7 965 530-52-01
или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню
+7 XXX XXX-XX-XX
ЖДУ ЗВОНКА
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Готовый бизнес, 2714.2 м²

134 000 000 Р

49 370 Р за м²

Центр, ул. Сакко и Ванцетти [На карте](#)

Площадь 1905 года, 10 мин. пешком

Стоимость услуг
для покупателя 2 680 000 Р

В избранное Пожаловаться

Описание

Дата изменения: 14.10.2020 14 просмотров

Продается готовый гостиничный бизнес. Комфортабельный отель 3* расположен в центре Екатеринбурга, рядом с площадью 1905 года.

Общая площадь помещений гостиницы 2714,2 кв.м. Кроме того помещение на цокольном этаже 735 кв.м. Земельный участок в собственности.

Отель имеет 45 просторных номеров, оснащенных кондиционерами воздуха, ЖК-телевизором, собственной ванной комнатой и мини-баром.

На территории отеля имеется ресторан на 50 посадочных мест.

Заклучен долгосрочный договор аренды на 5 лет

Источник: <https://ekb.etagi.com/commerce/4159515/>

Объект аналог №3

← → ↻ realty.yandex.ru/offer/2108087390821779457/

Ст. метро Площадь 1905 года

Помещение свободного назначения, 1623 м²

Екатеринбург, улица Малышева, 2Е

✖ Площадь 1905 года, 18 мин. ✖ Геологическая, 19 мин. ✖ Динамо, 17 мин. ☑
✖ Уральская, 19 мин. ☑

18 мая (обновлено 6 октября) Просмотры: 473 № 2108087390821779457

🔗 🚫 📄 📱 ❤️ Добавить в избранное



73 000 000 ₽

[Следить за ценой](#)

44 978 ₽ за м²

🛡️ +7 (905) 800-36-06

 Андрей Сергеевич
Агент

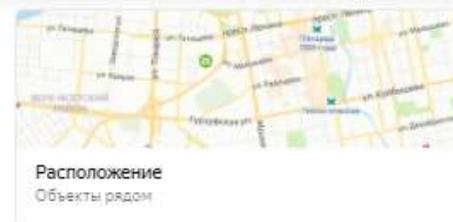


Таблица 18. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Гостиница	Помещение свободного назначения	Гостиница	Помещение свободного назначения
Локальное местоположение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Хомякова, 23	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Энгельса, 7	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр, ул. Сакко и Ванцетти, 38	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Малышева, 2Е
Близость к остановкам общественного транспорта	4 мин./п.	3 мин./п.	2 мин./п.	5 мин./п.
Дата сделки/предложения		27.11.20	27.11.20	27.11.20
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Площадь ОКСа, кв.м.	3610,5	658	2714,2	1623
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	здание с земельным участком	здание с земельным участком
Расположение относительно "красной линии"	второстепенная улица	второстепенная улица	второстепенная улица	внутриквартально
Общее состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	без учета компонентов	отсутствует	в наличии	отсутствует
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/226476352/	https://ekb.etagi.com/commerce/4159515/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320091/
Контактный номер		8 912 619-52-27	8 965 530-52-01	8 958 718-66-64
Цена предложения, руб.		36 190 000	134 000 000	73 000 000
Цена за 1 кв.м., руб.		55 000,00	49 369,98	44 978,43

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Тип сделки (сделка, предложение)
- Дата сделки/предложения
- Права на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Локальное местоположение
- Близость к остановкам общественного транспорта
- Площадь ОКСа
- Тип объекта
- Расположение относительно «красной линии»
- Общее состояние здания
- Наличие парковки
- Состояние отделки
- Компоненты, не относящиеся к недвижимости

Тип сделки (сделка, предложение)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород / стр.298, табл.183, для г. Екатеринбурга – в размере 12,5% (среднее значение диапазона).

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13,3%	10,2%	16,3%
2	Краснодар	11,8%	9,0%	14,5%
3	Москва	10,8%	8,6%	14,9%
4	Уфа	10,7%	8,1%	13,3%
5	Красноярск	13,3%	9,8%	16,7%
6	Екатеринбург	12,5%	9,0%	16,0%
7	Ставрополь	12,9%	9,1%	16,7%
8	Новосибирск	13,3%	9,4%	17,1%
9	Тула	12,7%	8,7%	16,6%
10	Санкт-Петербург	19,5%	15,3%	23,7%
11	Саратов	13,3%	9,8%	16,7%
12	Хабаровск	11,7%	8,1%	15,2%
13	Иркутск	12,4%	8,7%	16,0%
14	Челябинск	11,8%	8,5%	15,0%
15	Самара	11,8%	8,6%	14,9%
16	Московская область	11,0%	7,9%	14,1%

Дата сделки/предложения

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Срок экспозиции определен на основании данных информационного портала недвижимости Статриелт (Statrielt) - Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 19. Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	13	15
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	12	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	6	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	13	8	6	9	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	10	6	5	7	7

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	17	12	9	13	15
8	Нефтебазы	13	35	23	18	25	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	18	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9	7	10	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	24	14	11	15	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	20	16	22	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7	6	8	9
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	12	8	6	9	10
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	14	10	8	11	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	12	8	6	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	7	10	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	9	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	7	10	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	11	8	6	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	4	5	6
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, срок экспозиции для гостиниц находится в диапазоне от 6 до 13 мес.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 20. Расчет периода экспозиции

Параметр	Значение	
Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	ноя.20	Период до даты оценки, мес.
Аналог №1	ноя.20	0
Аналог №2	ноя.20	0
Аналог №3	ноя.20	0

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа, корректировка не требуется.

Права на недвижимость

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

Таблица 21. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	Право собственности	1,00	
Объект-аналог №1	Право собственности	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №2	Право собственности	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №3	Право собственности	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0\%$

Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка не требуется.

Локальное местоположение

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию

престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Корректировка на расположение в пределах города вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород, табл.45, стр.134

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Таблица 22. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	центр	0,88	
Объект-аналог №1	центр	0,88	$(0,88/0,88-1)*100\%=0,0\%$
Объект-аналог №2	центр	0,88	$(0,88/0,88-1)*100\%=0,0\%$
Объект-аналог №3	центр	0,88	$(0,88/0,88-1)*100\%=0,0\%$

Близость к остановкам общественного транспорта

Корректировка вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,14	1,17
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,15	1,18

Таблица 23. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	4 мин./п. Принята характеристика: непосредственно у остановки	1,16	
Объект-аналог №1	3 мин./п. Принята характеристика: непосредственно у остановки	1,16	$(1,16/1,16-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №2	2 мин./п. Принята характеристика: непосредственно у остановки	1,16	$(1,16/1,16-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №3	5 мин./п. Принята характеристика: непосредственно у остановки	1,16	$(1,16/1,16-1)*100\%=0\%$

Площадь ОКСа

Принимая во внимание общую тенденцию рынка (снижение стоимость участка при увеличении площади) данный фактор анализируется по данным ПЦФКО Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

Для расчета корректировки принимается уравнение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения среднее значение интервала: $y=1,7316x^{-0,129}$

Расчет корректировки на площадь производится по формуле: $u_{00}/u_{ai}-1$

Где:

u_{00} – коэффициент объекта оценки;

u_{ai} – коэффициент i-того аналога

величина y определяется путем подстановки значений x (площадей эталонного объекта и аналогов) в уравнение: $y=1,7316x^{-0,129}$

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов.

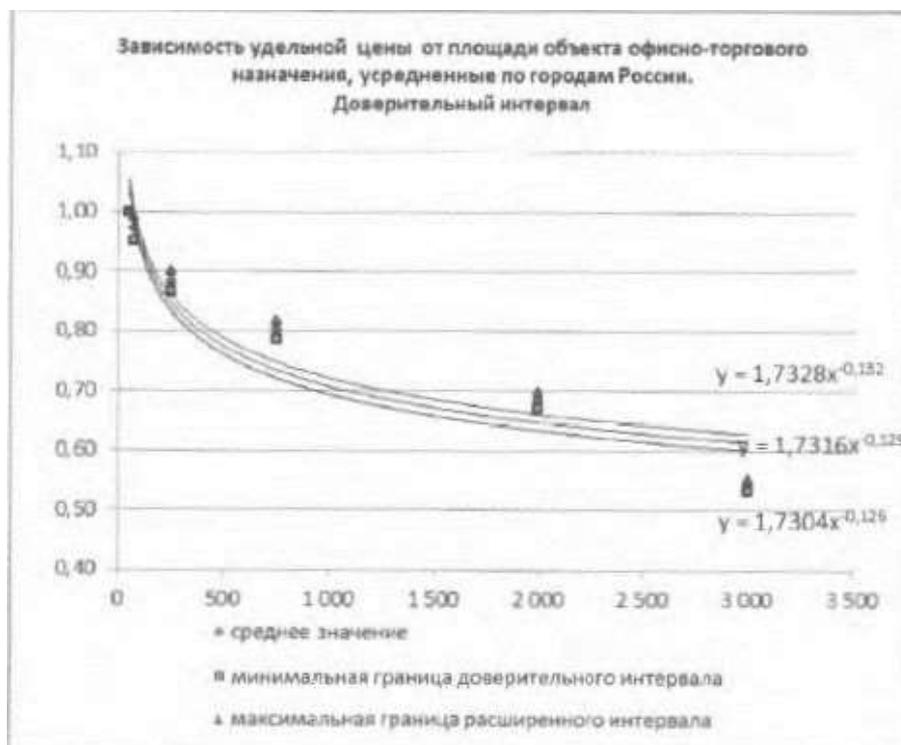


Таблица 24. Расчет корректировки

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	3 610,5	658,0	2 714,2	1 623,0
у	0,6019	0,7497	0,6245	0,6673
Корректировка, %		-19,71%	-3,62%	-9,80%

Тип объекта

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 107

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Таблица 25. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	встроенное помещение	0,89	
Объект-аналог №1	встроенное помещение	0,89	$(0,89/0,89-1)*100%=0,0\%$
Объект-аналог №2	здание с земельным участком	1,00	$(0,89/1,00-1)*100%=-11,0\%$
Объект-аналог №3	здание с земельным участком	1,00	$(0,89/1,00-1)*100%=-11,0\%$

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Расположение относительно «красной линии» определено на основании данных информационного портала недвижимости Статриелт (Statrielt).

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Таблица 26. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,87	0,79
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,88	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,99	0,96
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,86	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Таблица 27. Матрица коэффициентов

Объект оценки / объект-аналог	Крупная магистральная улица	Некрупная второстепенная улица	Внутриквартально
Крупная магистральная улица	1,00	1,14	1,33
Некрупная второстепенная улица	0,88	1,00	1,17
Внутриквартально	0,75	0,86	1,00

Таблица 28. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	второстепенная улица	1,00	
Объект-аналог №1	второстепенная улица	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №2	второстепенная улица	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0\%$
Объект-аналог №3	внутриквартально	1,17	$(1,17/1,00-1)*100\%=17\%$

Состояние здания

Корректировка вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород, стр.236, табл.135.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 29. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	Хорошее	1,00	
Объект-аналог №1	Хорошее	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №2	Хорошее	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №3	Хорошее	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$

Наличие парковки

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.

Корректировка вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород, стр.173, табл.88.

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Таблица 30. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	в наличии	1,00	
Объект-аналог №1	в наличии	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №2	в наличии	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №3	в наличии	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$

Состояние отделки

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 31. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	типовой ремонт	1,00	
Объект-аналог №1	типовой ремонт	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,0\%$
Объект-аналог №2	типовой ремонт	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,0\%$
Объект-аналог №3	типовой ремонт	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,0\%$

Компоненты, не относящиеся к недвижимости

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Таблица 32. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,20	1,12
4	Котельные с котельным оборудованием	1,89	2,62	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,23	1,89
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	0,99	1,10	1,04
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,05	1,02
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04
11	Автосалоны (фирменные брэндовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,32	1,22
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,19	1,11
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,05	1,17	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,97	1,08	1,02
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,98	1,09	1,03

Примечание:

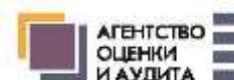
1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.

68

Номер отчета: 34/11/20А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2155-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2020-goda>

Таблица 33. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	без учета компонентов	1,00	
Объект-аналог №1	отсутствует	1,00	$(1,00/1,00-1)*100%=0,00\%$
Объект-аналог №2	в наличии	1,05	$(1,00/1,06-1)*100%=-4,76\%$
Объект-аналог №3	отсутствует	1,00	$(1,00/1,00-1)*100%=0,00\%$

Проверка.

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_p / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σ_p -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН. z-средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости

Определение веса аналога⁵.

Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам-аналогам придаются в зависимости от схожести объекта аналога с объектом оценки. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D_i = (D_{vi} + D_{ki}) / 2$$

где: D_{vi} : весовой коэффициент аналога по степени отклонения от первоначальной стоимости в %, рассчитывается по формуле

$$D_{vi} = (Q_v - g_{vi}) / Q_v * 1 / ((n - 1)) * 100\%$$

где: Q_v – суммарное отклонение от первоначальной стоимости.

g_{vi} – величина отклонения по данному аналогу.

n - количество аналогов.

D_{ki} : весовой коэффициент аналога по степени отклонения по количеству корректировок в %, рассчитывается по формуле

$$D_{ki} = (Q_k - g_{ki}) / Q_k * 1 / ((n - 1)) * 100\%$$

где Q_k – суммарное количество внесенных корректировок;

g_{ki} – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

⁵ Статья «Использование математических моделей в экономике в условиях среды MICROSOFT WORD» http://www.universitets.ru/storage/2014/01/16/8321-informatcionnye_tehnologii_2.pdf.

Авторы: Евтушенко Б. В. доцент кафедры гуманитарных и естественнонаучных дисциплин НОУ ВПО Тульский институт управления и бизнеса им Н.Д. Демидова. Калинина О.Е., доцент кафедры гуманитарных и естественнонаучных дисциплин НОУ ВПО Тульский институт управления и бизнеса им Н.Д. Демидова

Таблица 34. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена за 1 кв.м., руб.		55 000,00	49 369,98	44 978,43
Последовательные корректировки				
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		48 125,00	43 198,73	39 356,13
Дата сделки/предложения		Ноя. 2020	Ноя. 2020	Ноя. 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		48 125,00	43 198,73	39 356,13
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		48 125,00	43 198,73	39 356,13
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		48 125,00	43 198,73	39 356,13
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		48 125,00	43 198,73	39 356,13
Независимые корректировки				
Локальное местоположение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Хомякова, 23	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Энгельса, 7	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр, ул. Сакко и Ванцетти, 38	Свердловская область, г. Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. ВИЗ, ул. Малышева, 2Е
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Близость к остановкам общественного транспорта	4 мин./п.	3 мин./п.	2 мин./п.	5 мин./п.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь ОКСа, кв.м.	3 610,5	658,0	2 714,2	1 623,0
Корректировка, %		-19,71%	-3,62%	-9,80%
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	здание с земельным участком	здание с земельным участком
Корректировка, %		0,00%	-11,00%	-11,00%
Расположение относительно "красной линии"	второстепенная улица	второстепенная улица	второстепенная улица	внутриквартально
Корректировка, %		0,00%	0,00%	17,00%
Общее состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	без учета компонентов	отсутствует	в наличии	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	-4,76%	0,00%
Суммарная корректировка		-19,71%	-19,38%	-3,80%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб.за 1 кв.м.		38 639,56	34 825,99	37 860,60
№ аналога	Сопоставимые объекты			
1	38 639,56			
2	34 825,99			
3	37 860,60			
Среднее значение руб./кв.м	37 108,72			
Стандартное отклонение	1645,16			
Коэффициент вариации	4,43%			
Допустимое значение. Меньше 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости				
$Q_{vi} ; q_{vi}$	75,03%	29,75%	29,46%	15,82%
D_{vi}	100,00%	30,18%	30,37%	39,45%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	10	2	4	4
D_{ki}	100,00%	40,00%	30,00%	30,00%
D_i	100,00%	35,09%	30,18%	34,73%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		13 558,08	10 511,97	13 147,90
Стоимость 1 кв.м., руб.	37 218			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	134 375 589			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	134 376 000			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС	111 980 000			

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55, по состоянию на 27 ноября 2020 г. составляет: **111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб.**

12. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55, по состоянию на 27 ноября 2020 г. составляет:

111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. без НДС

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина рыночной стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б. Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0303009:421, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55, по состоянию на 27 ноября 2020 г. составляет:

111 980 000 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. без НДС

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников



Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт помещения

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Научная литература

1. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
4. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
5. Статриелт - Statrielt- информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка);

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.ssumma.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки и аудита» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



@sroarmo



@sroarmo



«СРОАРМО»



NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталья Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)




КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Оценки», Москва, 2020 г., ©. Лицензия № 50-70-00909-ФНС/№ 7316-002. Тел./ факс: 733-4742. www.oценки.ru



009443 - KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.08.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №Р2-МКАСП/ДКП-Х23 от 13.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0303009:421

Объект права:
Встроенно-пристроенное помещение (литер А). Назначение: нежилое. Площадь: общая 3610.5 кв.м. Номера на поэтажном плане: техподполье - помещения №№ 1-4, 8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский переулок), д. 23

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/610/2015-2815/3

Государственный регистратор:  / Тамошкина Е. О. /

66-66/001-66/001/610/2015-2815/3



061977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Дата: 21 февраля 2011 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773/A/21\ 11002

1. Описание объекта недвижимого имущества

- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: техническое подполье, цокольный, 1-4 этажи
- 1.3. Общая площадь помещения: 3808,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):



Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Хомякова
Номер дома	23	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	А, А1, А2, А3, А4, А5	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: техническое подполье: 1-37; цокольный: 1-17, 19-37; 1 этаж: 1-54; 2 этаж: 1-54; 3 этаж: 1-54; 4 этаж: 1-55
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости достоверна на 9 июля 2007 г. (дата инвентаризации). Площадь изменилась за счет внутренней перепланировки помещ. 5,23-26,29-цок.этаж;10,15,41,45-47-1 этаж;28,54-2 этаж;28,54-3 этаж;29,55,44-4 этаж; 1,2,4,8-21,25-36-подвал. В том числе возведены/оборудованы помещения: литер А - общая площадь 59,10 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 5-7), литер А3 - общая площадь 71,20 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 30; 1 этаж: 30, 52-54), литер А4 - общая площадь 83,30 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 33-37; 1 этаж: 49-51), литер А5 - общая площадь 25,00 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 36-37). Возведение холодного пристроя лит. а68. Переоборудовано из МОП (в итог по зданию не включено) помещ. 5-7 (тех.подполье). Кроме того, используются помещ № 1-25 5 этаж, самовольно переоборудованные из квартир №1,2 площадью 288,7 кв.м.. Информация о наличии документов на изменение планировки и возведение пристроек в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещения в соответствии с требованиями техучета, бывшее помещ. 1-4,8-21(тех.подполье);1-17,19-33(цок.эт.);1-44(1 эт.);1-53(2эт.);1-53(3эт.);1-55(4эт.). Местоположение и характеристика объекта аренды площадью 385,1 кв.м указаны в Описании объекта аренды заказ № 945220 от 21.02.2011. Описываемый объект расположен в части многоквартирного дома (квартиры с 1 по 21).
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"

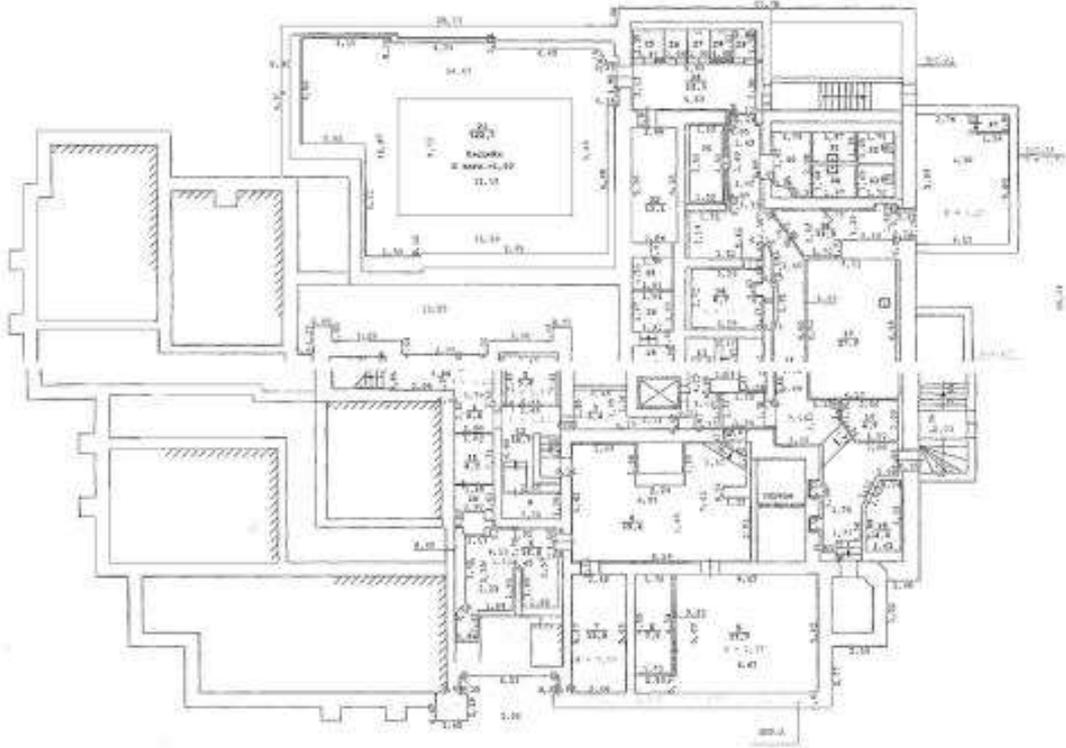
(Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 30.12.2005)



Начальник экспертно-правовой службы
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.А. [подпись]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

старый номер -
новый номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773А/2 П 1002
и расположенная помещения на этаже (техническое подполье улица Хмельков, д.23)

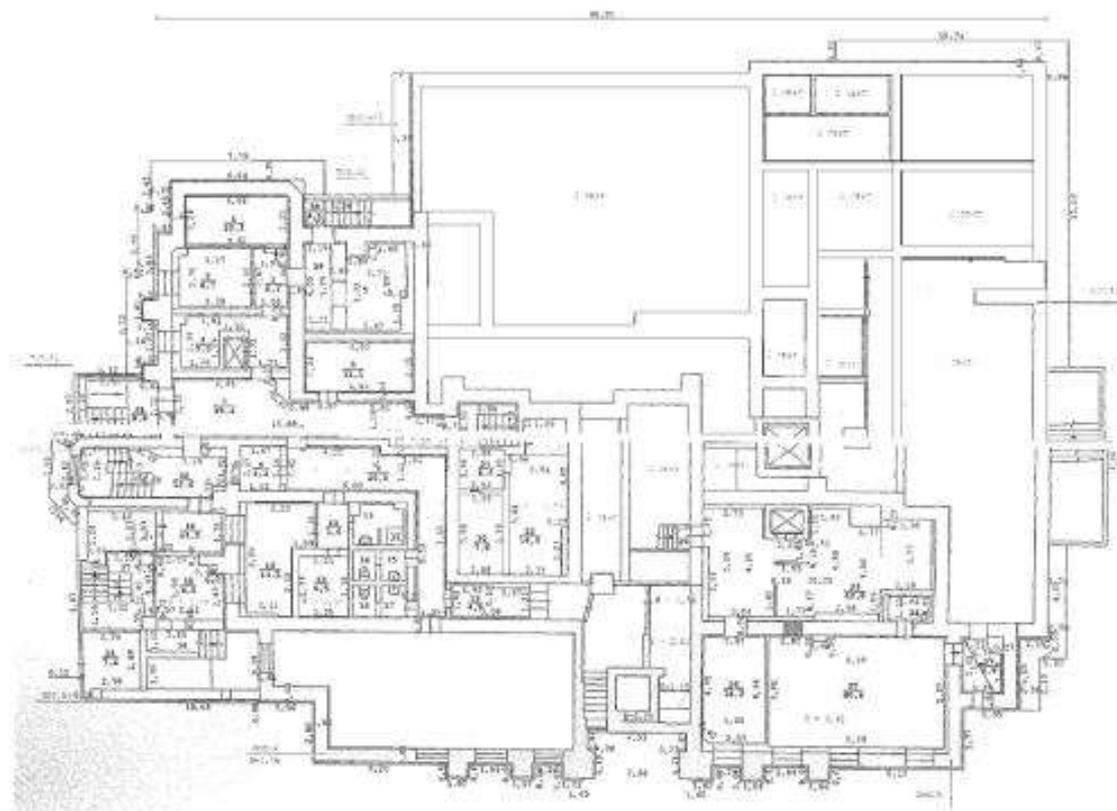


конт. 1:200



Членский экспертно-оценочный отдел
ФБУ ВТ - ФАСТ, действующий на основании
договоров № 20 от 28.02.2008 г. и № 2008

новый номер:
двойной номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773А2 П 1000
расположения помещений на этаже (госпланный участок 7/03/02)

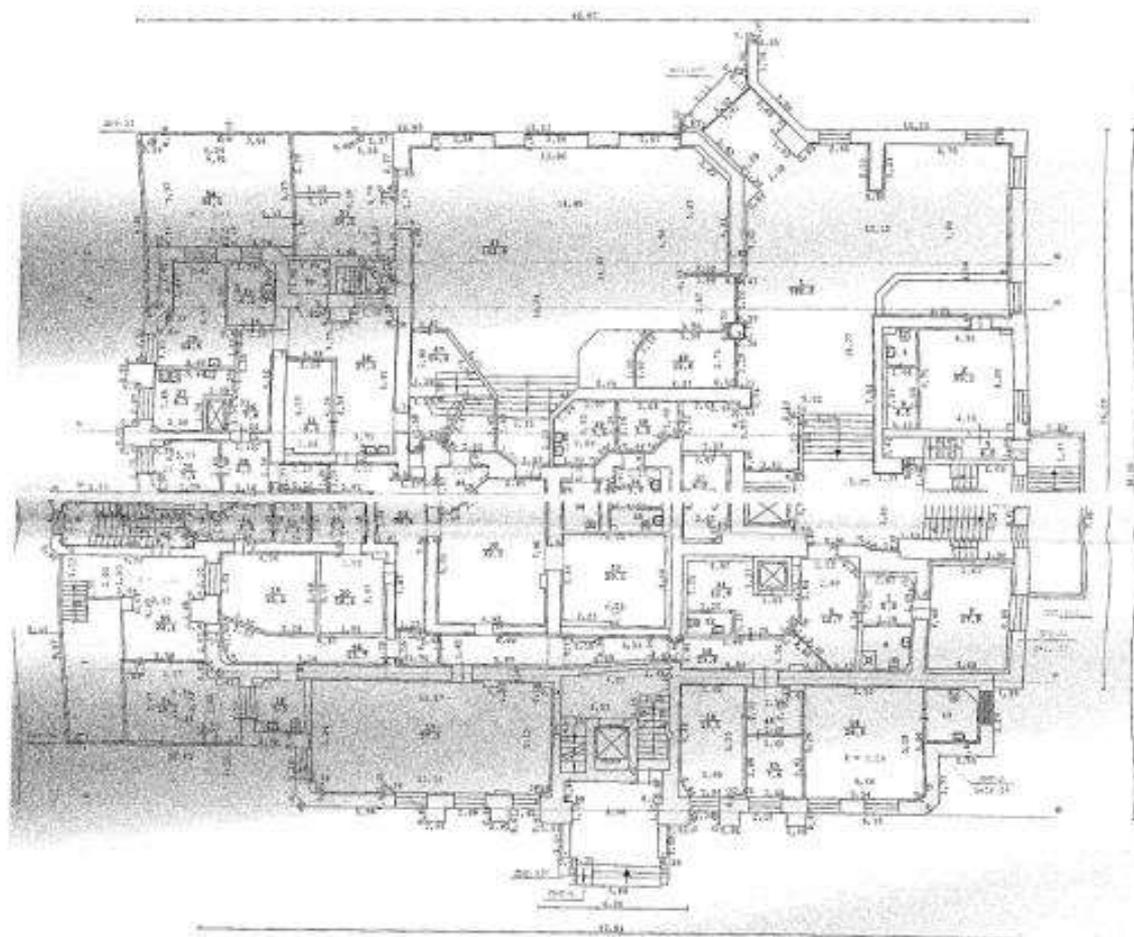


эскал 1:200

Инженер архитектурно-проектного отдела
ООО «БТИ», действующий на основании
лицензии № 10 от 28.02.2008 г. И.И.Григорьев



архивный номер:
архивный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0432773M1211 10002
расположение помещений на этаже (1 этаж ул.р. Халтыва, д.23)

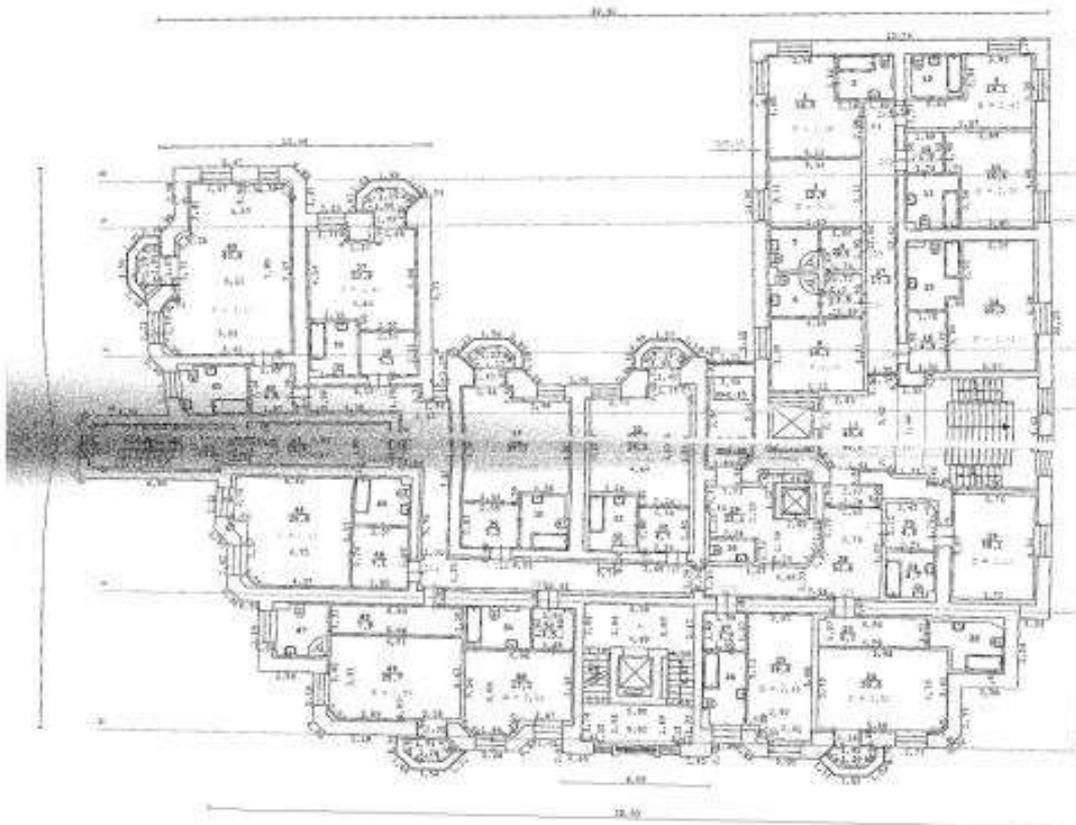


масштаб 1:200

Исполнитель: Федеральное казначейство отделе
ЕМУП - БУП, действующий на основании
договоров № 20 от 28.02.2014 г. И.И. Громов



гос. номер -
гос. номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773/0211 1002
расположения помещения на этаже (2 этаж ул.в. Хомского, д.23)

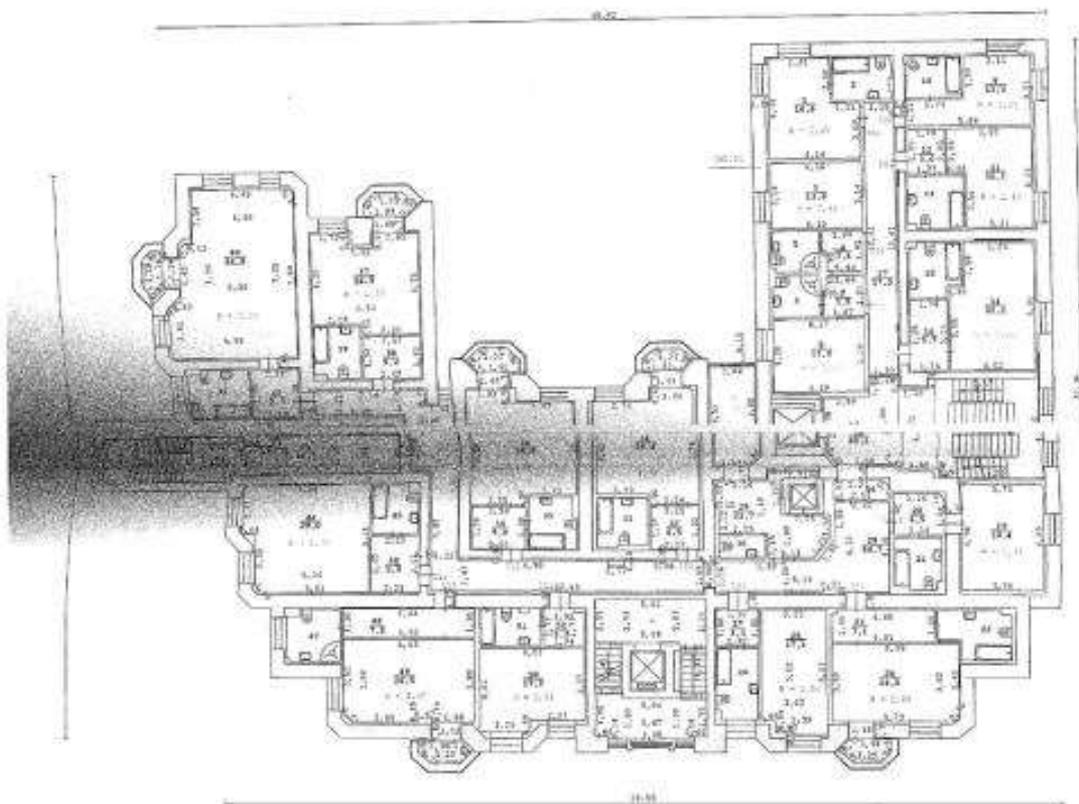


л.об 1/200



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

строительный номер: -
инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773/0211/1002
и расположенная помещения на этаже (3 этаж ул.р Химиков, д.23)

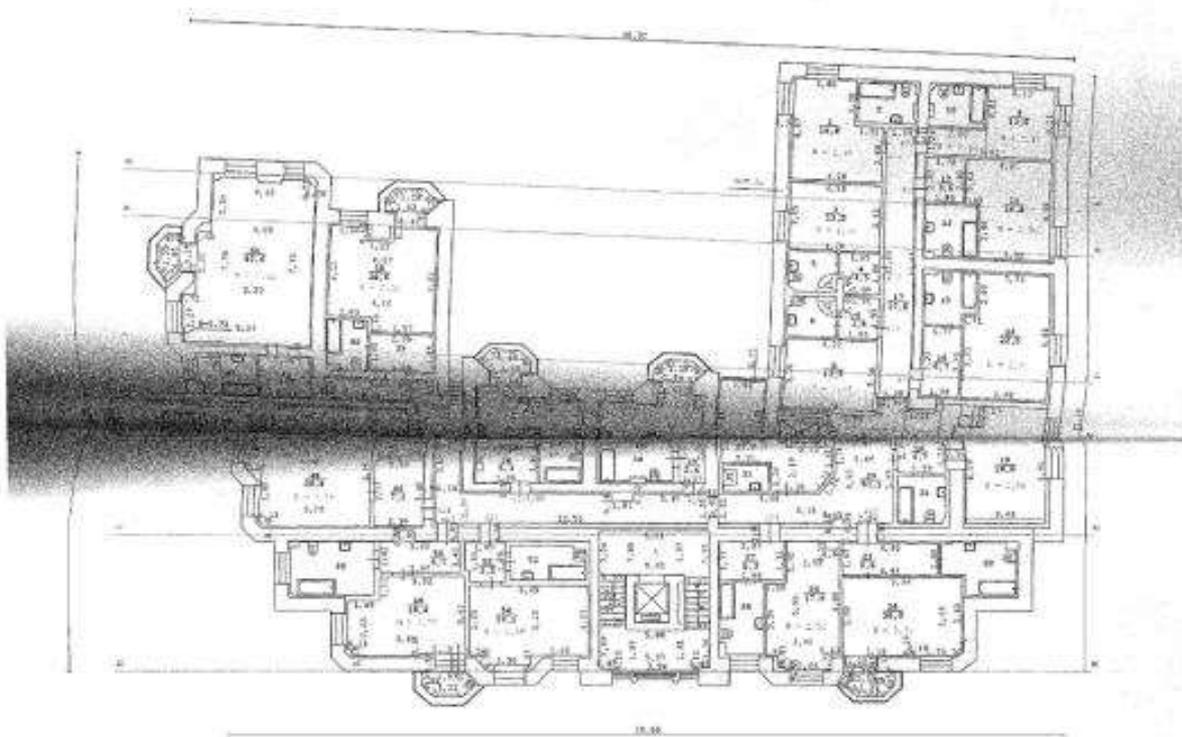


штаб 1:200

Инженер-экономист
СМУП «СТБ», действующий на основании
лицензии № 20 от 29.02.2005 г.



инвентарный номер (или на присвоенный учетный номер): 032773A12 и 11002
2. План расположения помещений на этаже (4 этаж ул.вд Хамцова, д.23)



штаб 1:200

Начальник инженерно-технического отдела
ЕМУП - СТН - действующий на основании
договора № 50 от 28.02.2002 г. И.И.Троцкий

