

ОТЧЕТ № 10-ОЦ/025.0.2-13/2023

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества

Заказчик: ООО «УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»

Дата оценки: 23.03.2023г.

Дата составления отчета: 23.03.2023г.

Россия, г. Челябинск, пл. МОПРа, 10, офис 702 +7 (351) 202-02-50

saronagroup.ru info@saronagroup.ru OOO «Сарона Групп»





Генеральному директору ООО «УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» Господину Алпарову С.Ф.

Уважаемый Салават Фидаильевич,

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 025.0.2. от 09.08.2021 года и Дополнительного соглашения №13 от 22.03.2023 года, специалисты ООО «Сарона Групп» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества - земельных участков.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 23.03.2023 г.

Цель и задача оценки: оценка проводится для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ.

Использование отчета для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО Nº7; стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет; Международными стандартами финансовой отчетности, признанными и применяемыми на территории Российской Федерации (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), Международными стандартами оценки (МСО) в действующих на дату оценки редакциях.

Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемых объектов представлены в соответствующих разделах отчета об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что справедливая стоимость недвижимого имущества, составляет на дату оценки:

87 883 000 (Восемьдесят семь миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

UU Nō	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), №5.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 389 000,00
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), №5.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	46 494 000,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, представленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источник информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Оценщик ООО «Сарона Групп»

Г.В. Крылов

Утверждаю,

Директор ООО «Сарона Групп»

М. И. Складчикова



Содержание

1.	Общие сведения	4
	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
	Итоговая величина стоимости объекта оценки	
	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
2.		7
	Сведения о Заказчике и об Оценщике, а также юридическом лице, с которым Оценщ	
	лючил трудовой договор	
	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	
		11
	Описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающ	
	ичественные и качественные характеристики Характеристика местоположения объекта оценки	
	Сведения об имущественных правах на объект оценки	
	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
	Другие факторы и характеристики, не относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие	
	другие факторы и характеристики, не относящиеся к оовекту оценки, существенно ылияющие имость объекта оценки	
	Анализ наиболее эффективного использования	
	Принцип наиболее эффективного использования	
	Анализ наиболее эффективного использования	
	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящих	
	осредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регио	
	положения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.	
8.1.	·	
дату	/ оценки .	
8.1.		
объе	ектов оценки	26
8.2.	Структура рынка недвижимости	26
8.3.	Структура земельного рынка и общая ситуация на рынке земельных участков	29
8.4.	Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
	Анализ рынка недвижимости	
	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок	
	Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цен	
	оставимых объектов недвижимости.	
	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	
	иентов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также п	
	гернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	
	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного	
	Внительного подходов к оценке	
	Основные термины и определения	
	·	
о з оце н	Основные характеристики подходов к оценке и методов оценки	
	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяем	
	кодов, процедура согласования результатов оценки	
	Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	
10.1		
	даж	
	Анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности использованно	
	оормации	
	Согласование результатов оценки	
	Список использованной литературы	
При	ложение 1. Копии документов оценщика	73
	ложение 2. Копии источников информации: информация об аналогах объектов оценки	
испо	ользованных данных	82
	ложение 3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные	
каче	ественные характеристики объекта оценки	99



1. Общие сведения

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 025.0.2. от 09.08.2021 года и Дополнительное соглашение №13 от 22.03.2023 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащие Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», данные которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев:

Таблица 1

ПП Nº	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права	Субъект права	Правоустанавливающие документы
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	Общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Стройком-Капитал» Д.У. ООО «Управляющая компания «Гамма Групп»	Выписка ЕГРН от 16.09.2022
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	Общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Стройком-Капитал» Д.У. ООО «Управляющая компания «Гамма Групп»	Выписка ЕГРН от 16.09.2022

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.	Bec, %	Стоимость, в рамках доходного подхода, руб.	Bec, %	Стоимость, в рамках затратного подхода, руб.	Bec, %	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Челябинская область, г Челябинск, ул Труда, в Центральном районе	4303	41 389 000,00	100	Не применялся	О	Не применялся	0	41 389 000,00
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	5050	46 494 000,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	46 494 000,00



1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Поскольку расчет справедливой стоимости объектов оценки производился только в рамках сравнительного подхода к оценке, проведение процедуры согласования не требуется.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что справедливая стоимость недвижимого имущества, составляет на дату оценки:

87 883 000 (Восемьдесят семь миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

ПП Nº	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), №5.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 389 000,00
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения $\mathbb{N}^9.1.2$ (стр.), $\mathbb{N}^9.1.1$ (стр.), $\mathbb{N}^9.$	74: 36: 0506002: 3740	5050	46 494 000,00

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 1. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
- 2. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- 3. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- 4. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- 5. Оценка производится в условиях высокой неопределенности внешних факторов в период активных изменений политической и финансово-экономической обстановки.

Оценщик ООО «Сарона Групп»

Г.В. Крылов

Определенная в настоящем Отчете справедливая стоимость объектов оценки приближена к среднему значению. По мнению Оценщика, полученная величина стоимости квадратного метра объективно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Также, согласно п.30 ФСО №7 Оценщик, после проведения процедуры согласования, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.



Примеры диапазонов, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев). Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 3

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)							
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)					
СТЬ	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30	+/-20	+/-15					
l É œ	Средняя (региональные центры)	+/-25	+/-15	+/-10					
Разві	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/-20	+/-10	+/-5					

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

Влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8-1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице 3.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i1,2 * k3,$$

где:

і - итоговый интервал стоимости;

i1,2 - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая зависимость указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы.

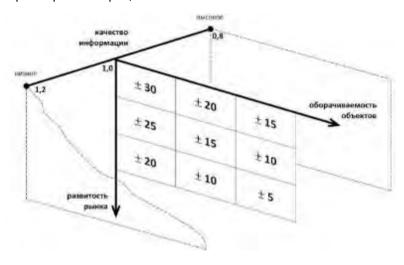


Рисунок 1

Таким образом, качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как среднее.

В соответствии с данными Таблицы выше и Рисунка 1 применяем к оцениваемому объекту:

- развитость рынка;
- оборачиваемость объектов (частота сделок);
- влияние качества информации.

Соответственно ширина интервала рассчитывается как произведение значения диапазона из соответствующей ячейки матрицы и критерия k3=1.



Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится справедливая стоимость объекта оценки (округленно):

Таблица 4

Nº ⊓/⊓	Адрес почтовый	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей	Оборачиваемость объектов	Развито сть рынка	Качество информац ии	Ширина интервала, %	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 389 000,00	низкая	средняя	среднее	25%	31 041 750,00	51 736 250,00
2	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	46 494 000,00	низкая	средняя	среднее	25%	34 870 500,00	58 117 500,00

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 5

Наименование								
Основание для проведения оценщиком оценки	Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 025.0.2. от 09.08.2021 года, Дополнительное соглашение №13 от 22.03.2023 года.							
объекта оценки	22.03.2 № ПП	2023 года. Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.			
Объекты оценки	1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303			
	2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050			
Состав объекта оценки	Объект	ы оценки не имеют част	ей					
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право	общей долевой собствен	ности/ Доверительное управление					
Правообладатель			аев ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», данные о которых устанавлива паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных		іцевых счетов			
Цель оценки			та стоимости инвестиционного пая ЗПИФ. « целей может привести к заблуждению и неверным выводам.					
Дата оценки	23.03.2	. 1023 г.						
Вид определяемой стоимости	Справе	дливая стоимость.						
1. Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» на основании от оценщика в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и п. 1.6. Указания Банка Россиі 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расс								



	среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Участники сделки или пользователи объекта могут быть неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Дата оценки 23.03.2023г. 4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. 5. Характер планируемой сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки, описанными выше. Оценка по справедливой стоимости осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», который устанавливает понятие справедливой стоимости: «Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».
Специальные допущения	Оценка справедливой стоимости проводится без учета обременений.
Иные существенные допущения	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, на основании представленных Заказчиком фотоматериалов и информации о его техническом состоянии.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим договором. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Центральный Банк Российской Федерации, ЗАО «Первый Специализированный Депозитарий»
Количество экземпляров отчета об оценке, форма составления отчета об оценке	Отчет в форме электронного документа, подписанного ЭЦП.
Документы и (или) ссылки, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г. Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г.
Требования к отчету об оценке	Отчет об оценке должен соответствовать, оценка проводится согласно: 1. Федеральному закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-Ф3. 2. Федеральным стандартам оценки (в соответствии с объектом оценки): - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2021 г. №200. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 3. Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет. 4. Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике, а также юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6

	таолица о
Параметр	Описание
	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Сарона Групп»
ОГРН и дата присвоения, ИНН	ОГРН 1057424592312 от 29.08.2005, ИНН 7453149562
Местонахождение	454091, Челябинская область, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 10, пом. 3, офис 702
Контактная информация	(351) 202-02-50
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации:	Является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» 06 февраля 2020 года за регистрационным номером 139.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя:	Ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 8191R/776/500026/22, срок действия Договора страхования: с 20.05.2022г. по 19.05.2023г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных



Параметр	Описание
которым оценщик заключил трудовой договор	ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не
	является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в
	настоящем отчете об оценке.
	Сведения об Оценщике
Оценщик (исполнитель)	Крылов Глеб Вячеславович
Местонахождение оценщика, почтовый адрес	454091, Россия, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 10, пом. 3, офис 702
Адрес электронной почты	info@saronagroup.ru
Номер контактного телефона	8 (351) 202-02-50
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», дата выдачи свидетельства: 07.03.2019г., регистрационный № 915, г. Екатеринбург
	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №107290 от 26.06.2009г. Выдан ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет Специализация
Номер и дата документа, подтверждающего получение	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №0026995-1 от 03.08.2021 г. Выдан ФБУ
профессиональных знаний оценщика в области оценочной	«Федеральный ресурсный центр». Действителен до 03.08.2021 г.;
деятельности	«Федеральный ресурсный центр». действителен до 03.00.2024 г., - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №030335-2 от 01.10.2021г. Выдан ФБУ
	«Федеральный ресурсный центр». Действителен до 01.10.2024г.;
Страховой полис добровольного страхования	Гражданская ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной
ответственности исполнителя	деятельности № 8191R/776/500073/22 сроком с 17.01.2023 г. по 16.01.2024 г. на сумму 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года по настоящее время
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Крылов Глеб Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Крылов Глеб Вячеславович 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 Крылов Глеб Вячеславович 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Степень участия в проведении оценки	Подготовка Отчета, полный расчет стоимости объекта оценки
Сведе	ния о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	Иные организации и специалисты к оценке объекта оценки не привлекались
	Сведения о Заказчике оценки
Организационно-правовая форма, полное наименование	ООО «УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Реквизиты Заказчика	Адрес местонахождения: 630129, г. Новосибирск, ул. Мясниковой, д.30, этаж 1 ИНН 5410071220 КПП: 541001001, ОГРН 1175476116420 р/с: 40701810823000000149. Банк: Филиал "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК. БИК: 045004774. к/с: 30101810600000000774



4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Следующие ограничительные условия проведения оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- 2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Использование Отчета для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- 3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки рассматривается как свободный от какихлибо обременений, кроме оговоренных в Отчете.
- 4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 5. Визуальный осмотр объектов оценки не производился. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
- 6. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как визуализации или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных дефектов, оказывающих влияние на объект оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) скрытых дефектов.
- 7. Оценщик не имел возможности осмотра объектов аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также по результатам интервьюирования Продавца).
- 8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю восприятия текста.
- 9. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию в момент осмотра либо фотографирования.
- 10. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источники информации.
- 11. При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования, а также при анализе текущего и будущего использования предполагалось, что уровень управления данной собственностью будет среднерыночным.
- 12. Авторские права на Отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах.
- 13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке Отчёта.
- 14. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с его подготовкой, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- 15. Приведенные в Отчете величины стоимостей действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величин стоимостей объекта оценки и его частей.
- 16. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие не указывать его имя или его Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, не связанным с задачей оценки. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- 17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.



- 18. Копия отчета об оценки хранится Оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- 19. Оценщик сознательно стремился к минимизации объёма Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:
- соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
- быть понятным пользователям Отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результата оценки и способов его получения.
- 20. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.
- 21. Исполнитель по указанному Договору, при оценке стоимости недвижимого имущества, облагаемого НДС, включает в итоговую стоимость объекта недвижимости сумму НДС. При определении стоимости недвижимого имущества, не облагаемого НДС в соответствии со ст. 146, 149 Налогового кодекса Российской Федерации (земельные участки, жилые дома, жилые помещения, доли в них), оценка их стоимости производится без учета НДС.
- 22. Оценка по справедливой стоимости осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 - Справедливая стоимость оценка, основанная на рыночных данных. Цель оценки справедливой стоимости определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива на дату оценки в текущих рыночных условиях.
 - Дополнительно следует отметить, что справедливая стоимость и рыночная стоимость (основываясь на нормативных документах, в которых используется эти понятия) должны определяться исходя из сложившихся рыночных условий на дату проведения оценки.
 - Таким образом, рыночная стоимость, определяемая в рамках данного отчета, будет учитываться в качестве справедливой стоимости для последующего использования результатов оценки при составлении отчетности в соответствии с требованиями МСФО.
- 23. Оценка в условиях высокой неопределенности:
- под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости;
- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;
- условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполненные расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-Ф3, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 7

Федеральный закон №135 от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ АССОЦИАЦИИ СРОО «СВОД»

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Международные стандарты оценки и Международные стандарты финансовой отчетности



6. Описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объектом оценки являются земельные участки, принадлежащие Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», данные которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в составе:

Таблица 8

ΠΠ Nº	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), №2.2 (стр.), №5.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г.
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.), №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г.

Подтверждением этого служат документы, предоставленные заказчиком:

Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г.

Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г.

Копии документов, содержащих количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

6.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Город Челябинск¹

Челябинск — седьмой по количеству жителей, шестнадцатый по занимаемой площади город Российской Федерации, административный центр Челябинской области, городской округ с внутригородским делением. Один из крупнейших промышленных, экономических, культурных, деловых центров России. Население — 1 196 680 человек (2020). Челябинск расположен на геологической границе Урала и Сибири, в азиатской части России, на восточном склоне Уральских гор, по обоим берегам реки Миасс (бассейн Тобола).

Основанный в 1736 году как крепость, Челябинск к XIX веку стал одним из крупнейших торговых центров Урала, а к концу века и всей России в связи с появлением в 1892 году железнодорожного сообщения города с Москвой. В связи с активным строительством промышленных предприятий в Челябинске в годы первых пятилеток, а затем и эвакуацией заводов во время Великой Отечественной войны, город стал одним из крупнейших в СССР промышленных центров. Из-за интенсивного производства в городе танков и других боевых машин в военный период Челябинску в 2015 году присвоили звание города трудовой доблести и славы, а сам город в народе получил название «Танкоград».

В 1990-х и 2000-х годах целый ряд производств в городе прекратил существование из-за сложной экономической ситуации. К концу 2010-х Челябинск имеет серьёзные экологические проблемы, в частности, почти ежедневное загрязнение воздуха, что является одной из причин оттока населения в другие регионы страны. Челябинск также испытывает серьёзные трудности в хозяйственной и экономической сферах, что проявляется в деградировавших дорожной сети и общественном транспорте, а также в отсутствии городского благоустройства и архитектуры. Тем не менее, Челябинск является одним из крупнейших промышленных центров Урала, где промышленность составляет 38 % от валового муниципального продукта.

Климат

¹ https://ru.wikipedia.org/



Челябинск расположен в лесостепной зоне, почти в центре материка Евразия на большом удалении от морей и океанов, к востоку от Уральского хребта.

Климат города умеренный, по общим характеристикам относится к умеренному континентальному (переходный от умеренно континентального к резко континентальному). Температура воздуха зависит как от влияния поступающих на территорию области воздушных масс, так и от количества получаемой солнечной энергии. 2066 часов в году Солнце светит на территории области. Количество и распределение осадков в течение всего года определяется главным образом прохождением циклонов над территорией области, их годовое количество равняется 410—450 мм. Ветровой режим на территории Челябинска и области зависит от особенности размещения основных центров действия атмосферы и изменяется под влиянием орографии. В январе—мае преобладают ветры южного и юго-западного направления со средней скоростью 3—4 м/с. При метелях максимальная скорость увеличивается до 16–28 м/с. В июне-августе ветер дует с запада и северо-запада, средняя скорость не увеличивается, но при грозах наблюдается кратковременное шквалистое усиление ветра до 16—25 м/с. В сентябре-декабре ветер поворачивает на южный и юго-западный, средняя скорость ветра составляет 3 м/с, максимальная — 18—28 м/с.

Зима длительная, умеренно-холодная и снежная. Постоянный снежный покров образуется 15-18 ноября и сохраняется 145-150 дней. Высота снежного покрова составляет 30-40 см, но в малоснежные зимы бывает на 10-15 см меньше. Метели наблюдаются в течение 30-35 дней, общей продолжительностью 220-270 часов. Средняя температура января равняется от-15,5 до $-17,5^{\circ}$ С. Абсолютный минимум температуры воздуха достигал -49° С. Весна продолжительная и умеренно-тёплая. Летние температуры начинают подниматься уже в мае. Лето умеренно тёплое и сухое, в отдельные годы дождливое. Средняя температура воздуха в июле равняется от 18 до 19° С. Абсолютный максимум температуры отмечен в 1952 году $-+39.2^{\circ}$ С. Наибольшее количество осадков приходится на июль [77].

Характерны поздние весенние (в первой половине июня) и ранние осенние (в конце августа) заморозки в некоторые годы со снегопадом.

Экология

Вследствие того, что Челябинск является промышленным городом с большим количеством заводов, экологическая ситуация в городе является особенно острой.

Согласно исследованию академии при Президенте РФ 2017 года, 93 % жителей города считают, что воздух загрязнён.

В отчётах Росгидромета и министерства экологии Челябинской области за 2017 год отмечено, что уровень загрязнения воздуха в городе — высокий. В воздухе над Челябинском наблюдается систематическое превышение норм по бензпирену.

Периодически фиксируется превышение норм диоксида азота, оксида углерода, формальдегида, фенола, фторида водорода, сероводорода, аммиака и взвешенных веществ.

В черте города расположены несколько озёр: Смолино, Первое и Второе, Синеглазово и Шершнёвское водохранилище. Шершнёвское водохранилище — источник питьевой воды для челябинцев, является, согласно отчёту Росприроднадзора, «очень загрязнённым», а качество исходной воды не соответствует нормам ни в одной взятой пробе в 2015 году. Пробы воды, взятые на всех водоёмах Челябинска в августе 2016 года, не соответствуют нормативам, а купание на всех водоёмах Челябинска является опасным, согласно рекомендациям Роспотребнадзора. Река Миасс, протекающая через город, подвергается серьёзному антропогенному воздействию, что выражается в содержании в реке таких веществ, как фосфаты и нитритный азот Министерством природных ресурсов и экологии РФ реке дан класс качества воды «грязной».

Также экологическую ситуацию усугубляют птицефабрики, находящиеся на территории Челябинской области: «Челябинская птицефабрика», «Чебаркульская птица», «Здоровая ферма» и компания «Равис». Из-за неправильной утилизации органических отходов в период НМУ над городом зависает едкий запах куриного помета

Административное устройство

В рамках административно-территориального устройства области, Челябинск является городом областного значения.

В рамках местного самоуправления, город составляет муниципальное образование Челябинский городской округ с внутригородским делением или город Челябинск с единственным населённым пунктом в его составе.



Согласно данным Росреестра площадь городского округа составляет 50 091 га, в том числе площадь собственно города Челябинска 49 558 га

Территория города разделена на семь районов (внутригородских районов)

сень районов (внутринородеких районов)					
Район	Дата образования				
Калининский	1970				
Курчатовский	1985				
Ленинский	1935				
Металлургический	1946				
Советский	1937				
Тракторозаводский	1937				
Центральный	1961				

Административное деление города Челябинска



Районы города являются внутригородскими муниципальными образованиями со статусом внутригородских районов.

Микрорайон «Манхэттен»

Жилой комплекс «Манхэттен» – микрорайон бизнес-класса в центре Челябинска. Расположение Манхэттена – удобно для его будущих жителей: близость центра, лесной массив, парк им. Ю. Гагарина. С другой стороны – набережная реки Миасс, которая в рамках проекта будет полностью обновлена. От возможных подтоплений грунтовыми водами дома защищает дренажная система, от шума и пыли со стороны оживленной транспортной магистрали – полоса зеленых насаждений. На территории в 42,8 га будут построены 18 жилых домов разной высоты (16, 24 и 36 этажей), а также службы быта, рестораны, магазины и спортивные площадки. Имеется своя школа и два детских сада.

Благоустройство

Проект не имеет аналогов в Челябинске как по высотности, так и по оригинальности инженерного решения. Доминирующими цветами Манхэттена станут серебристо-серый и красный цвета. Красный цвет включается в архитектуру аккуратно, лишь выделяя отдельные изюминки зданий и оставляя ощущение объема и свободного пространства.

Управляющая компания

Управлять «Манхэттеном» будет собственная эксплуатирующая компания «Эфекс системс», которая уже зарекомендовала себя по работе в ЖК «Тополиная Аллея» и «Кировский».

Служба ресепшен

Внутри домов все также сделано на уровне sky-класса: дизайнерское оформление подъездов, гостей и жителей встречают приветливые представители службы ресепшен.

Технологии строительства

На «Манхэттене» оптимально решены все инженерные задачи: монолитно-каркасная технология установлены теплые навесные фасады и теплые наружные стены, а также энергосберегающие окна и приборы поквартирного учета тепла. Оконные конструкции изготовлены из пятикамерного профиля производства КВЕ, а двухкамерный стеклопакет из низкоэмиссионного стекла (т.е. теплосберегающее) обладают повышенной долговечностью, высокими теплотехническими и экологическими параметрами (в конструкции нет свинца). Поквартирные приборы учета тепла позволят жителям устанавливать комфортную температуру воздуха не только в отдельной взятой квартире, но и в отдельно взятой комнате, что поможет максимально эффективно управлять расходами на коммунальные услуги.

Этапы строительства

Процесс строительства ЖК «Манхэттена» разбит на 6 очередей. Уже возведены три 24-этажные башни «Манхэттена» первой очереди.

14



Отделка квартир

Квартиры в "Манхэттене" продаются с предчистовой отделкой, в рамках которой выполнено выравнивание и оштукатуривание стен, стяжка пола, выравнивание потолка, разводка электрики, водопровода и канализации.

Инфраструктура

На территории комплекса будет создана полноценная, если хотите, автономная инфраструктура: прогулочные зоны, детские и спортивные площадки, благоустроенная набережная, появятся магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, тренажерный зал и даже подземный кинотеатр.

Подземная парковка

Многоуровневый подземный паркинг. Для авто создан отдельный, подземный город в виде многоярусного паркинга под всей территорией комплекса.

Детские площадки

Почти вся наземная территория комплекса – это детские и спортивные площадки, прогулочные зоны. Она полностью освобождена от автомобилей и размещена на крыше парковки.

Набережная и прогулочные зоны

В рамках проекта "Манхэттен" будет полностью обновлена набережная реки Миасс. Будет разбит парк, созданы прогулочные зоны и зоны отдыха, оборудованы игровые и детские площадки.

Локальные характеристика местоположения объекта оценки Таблица 9 Наименование Характеристика Челябинская область, город Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе Челябинск, по улице Труда в Центральном районе Расположение объектов оценки Маршрут
 Искать рядом 0 Местоположение объекта на карте города 0 Панорамное изображение объекта оценки и его окружения на https://yandex.ru/maps/ Преобладающая застройка В районе расположения объекта оценки преобладают жилые многоэтажные дома, объекты района расположения объекта социально-бытового обслуживания населения, торговые комплексы, Зоопарк, ПКиО им. Ю.А. оценки Гагарина Плотность застройки Высокая Транспортная доступность Высокая Интенсивность движения в Высокая районе расположения объектов



оценки	
Развитость инженерной инфраструктуры	Инженерная инфраструктура развита
Размещение в непосредственной близости объектов повышенной опасности (промышленные предприятия и пр.)	На удалении
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Хорошая
Озеленение прилегающей территории	Есть
Освещение прилегающей территории	Есть
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Деловая активность	Высокая
Источник информации	https://yandex.ru/map; http://ru.wikipedia.org

6.2. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.212, п.2) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В рамках настоящего отчета производится оценка недвижимого имущества, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Стройком-Капитал» Д.У. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гамма Групп», в составе:

Таблица 10

Nº ⊓/⊓	Наименование объекта оценки	Местонахождения (адрес)	Кадастровый (или условный номер)	Площадь, кв.м.	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права	Правоустанавлив ающие документы
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	74: 36: 0506002: 373 9	4303	Общая долевая собственность	Доверительное управление	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г.
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	74: 36: 0506002: 374 0	5050	Общая долевая собственность	Доверительное управление	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г.

Правоустанавливающие документы (копии) на объекты оценки предоставлены в Приложение 2 настоящего Отчета.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке на праве пользования, имеет право пользоваться данным земельным участком под эту недвижимость. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком. Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором, согласно ГК РФ 1чать (ст. 271).

Таким образом, Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объектов оценки без учета обременений и ограничений.



6.3. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

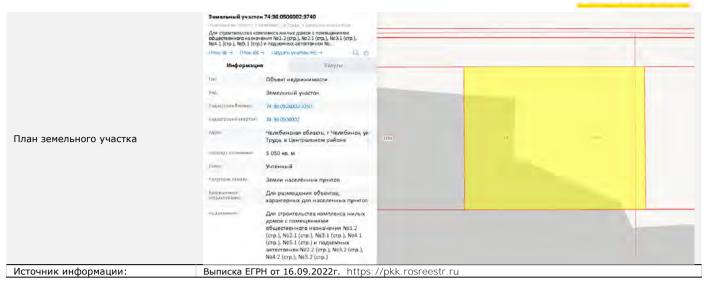
Описание объектов оценки составлено на основании документов и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального исследования.

Таблица 11

Объект оценки №1	Земельный участок						
Местоположение (адрес)	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе						
Кадастровый номер	74:36:0506002:3739						
Площадь, кв. м.	4303						
Кадастровая стоимость, руб.	23 514 604,10						
Категория земель	Земли населенных пунктов						
Разрешенное использование	Для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения № (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок № (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.)						
Вид права	Общая долевая собственность						
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление						
Субъект права	Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Стройком-Капитал» Д.У. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гамма Групп»						
Конфигурация земельного участка	Квадратная						
Рельеф	Ровный						
Текущее использование объекта оценки	Согласно разрешенному использованию						
Данные о наличии построек на земельном участке	Капитальные строения на земельном участке отсутствуют						
Наличие подведенных коммуникаций	Есть						
Коммерческая привлекательность	Высокая						
План земельного участка	Закольный участиел 74.56 050000.23739 Техниковае Участие 1, майдания и разве и почасаваемия Для страительства комплекся жилих долев с почасаваемия Для страительства комплекся жилих долев с почасаваемия Для страительства комплекся жилих долев с почасаваемия Для объект недвижний може и были предоставления Для объект недвижний може и были предоставления Для объект недвижний участом Вым Замивлений участом Вамдеставления Для объект недвижний може и были предоставления Для объект недвижний може и были предоставления Для объект недвижний може и были предоставления Для объект недвижний предоставления Для размещения объектов, жарам редьенных пригов						
	тел дозвести: Для строительства неиличенся жилым дрихов с помещениями общественного театичения No.1.2 (сгр.), No.2.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.4.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.3.1 (сгр.), No.3.2 (сгр.),						
Источник информации:	Выписка EГРН от 16.09.2022г. https://pkk.rosreestr.ru						

Таблица 12

таолица т				
Земельный участок				
Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе				
74: 36: 0506002: 3740				
5050				
27 044 770				
Земли населенных пунктов				
Для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.)				
Общая долевая собственность				
Ипотека в силу закона. Доверительное управление				
Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Стройком-Капитал» Д.У. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гамма Групп»				
Квадратная				
Ровный				
Согласно разрешенному использованию				
Капитальные строения на земельном участке отсутствуют				
Есть				
Высокая				



6.4. Другие факторы и характеристики, не относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

7. Анализ наиболее эффективного использования

7.1. Принцип наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наилучшее разрешенное законом использование объекта недвижимости с наибольшей отдачей. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность (юридически допустимое) – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о градостроительстве, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, т. е. соответствие вариантов использования юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании, нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории, культуры и архитектуры, благоустройство прилегающей территории и т. п.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность – рассмотрение финансово осуществимых видов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход.

При определении наиболее эффективного использования также принимаются во внимание следующие факторы:

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Мнение оценщика о наиболее эффективном использовании объекта оценки вырабатывается на основе экономического анализа качественных и количественных характеристик объекта оценки. В процессе этого анализа рассматриваются различные способы его эксплуатации. Способ, при котором достигается максимальная стоимость, представляет собой наиболее эффективное использование.

Оценка объекта оценки представляет собой оценку прав собственности, связанных с ним. В состав этих прав могут входить право на продажу участка, право передачи участка в аренду (субаренду), право на возведение на участке зданий и сооружений, на их перестройку или снос, право на изменение топографии участка или на добычу полезных ископаемых. На использование земли и ее стоимость влияют ее физические и топографические характеристики и наличие или отсутствие подведенных коммуникаций.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и, отличное от него, оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или с участка с улучшениями) алгоритм анализа ННЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005 г.):

Этап 1 -составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта.

- Этап 2 из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых, по данным анализа, может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:
- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП), и по взаимному расположению зданий, и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций.

Кроме того, при анализе допустимости реализаций функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
 - наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
 - возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3 – изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур предшествующего этапа. На этом этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высоко качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;
- неудобная форма или мал размер участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и неудовлетворительные его дренажные свойства;
 - нет возможности подсоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения, ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

Этап 4 – юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки времени и в заданных размерах.

На данном этапе необходимо также обеспечить условия финансовой осуществимости функции: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом. При этом имеется в виду, что в российских условиях дополнительно практикуются схемы финансирования с долевым участием в строительстве будущих собственников.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

Этап 5 – на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

7.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.



Поскольку объекты оценки представляют собой земельные участки под многоэтажную жилую застройку, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве земельных участков под МЖС без рассмотрения других вариантов.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в стране, а также регионе присутствия объектов оценки, которая характеризует уровень деловой активности в месте расположения объектов оценки, а значит, в том числе влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ социально - экономической ситуации, оказывающей влияние на развитие рынка недвижимости в месте расположения объектов оценки.

8.1. Анализ влияния общей политической и социальноэкономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

О текущей ситуации в российской экономике² Январь-февраль 2023 г.

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0.2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3.2% г/г после -4.2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2.1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

- 2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0.2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2.4% г/г после -4.3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.
- 2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0.8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2.3% г/г после -5.7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

- 2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности 0.4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).
- 3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре-ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.
- 4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.

В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

 $^{^2} https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2022_goda.html$



6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению 13 в январе составил -3.7% г/г после -7.2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6.6% г/г после -10.5% г/г месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11.9%).

По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4.6% (в декабре снижение на -3.3% г/г, по итогам года цены выросли на +11.4%).

- 8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).
- 9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на $\pm 0.9\%$ г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после $\pm 3.1\%$ г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на $\pm 1.0\%$ г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на +10,0% г/г. +4

-

В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021-2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	ІІкв22	Ікв22	2021
		Экон	юмическая ак	тивность						•
ввп	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
		Рынокт	груда и доход	ы населения						
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы			•	•	•		•	•	•	•
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	9,0	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы	4.0	0.0	0.7			0.7	0.0	0.5		
в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	1,0 75.6	-0,6 74,9	-0,7 75.0	-1,1 74,9	-0,4 75,1	-0,7 75,0	-0,6 75,1	-0,5 74,9	-0,4 74,7	0,6 75,3
млн чел. (SA)	76,1	74,8	74,6	74,8	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	70,5
Численность занятых	70,1			,.			,,,			
в % к соотв. периоду предыдущего года	1.9	0,4	-0.2	-0.5	0,2	-0,2	0.0	0.6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	ІІкв22	Ікв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	ІІкв22	IKB22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	8,0	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6.5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
e m.4.										
пищевые продукты напитки	4,4	0,4 3,1	0,6 -0,9	0,5	1,1 -1,0	0,1 0.0	-1,5	-0,6 3,2	3,5	4,2 7,6
	7,1		-	-1,8			2,1		9,7	
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0.1	7.4
	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-0,8 -2,6		16,7
кожа и изделия из неё									6,4	
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч. обработка древесины										
и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
материалы										
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
		0000	n/ 00							0004
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	Шкв22	ІІкв22	Ікв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
6 m.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
злектрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44.7	-48.5	-47.4	-52.6	-45.3	-51.4	-62,9	-14.3	14,6
прочие транспортные средства и			-				-			
оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
e m.4.	0.5			2.0	0.0		0.4	0.0	7.0	477
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6
отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	Шкв22	ІІкв22	Ікв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

О текущей ценовой ситуации4

15 марта 2023 г.

Потребительская инфляция с 7 по 13 марта

- 1. За неделю с 7 по 13 марта инфляция составила 0,02%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 7,65% г/г.
- 2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен замедлилось (-0,05% после -0,13% неделей ранее) за счет замедления удешевления плодоовощной продукции (-0,24% после -2,02% неделей ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов зафиксирована дефляция (-0,04% после 0,05%) при возобновлении снижения цен на масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия. Кроме того, продолжили дешеветь мясопродукты, а также макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем сохранился рост цен на яйца, сахар и муку.
- 3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (-0,01%). Легковые автомобили подешевели на -0,03% после роста на 0,46% неделей ранее. Снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжилось. Возобновился рост цен на одежду и белье, трикотажные изделия, обувь.
- 4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе рост цен ускорился до 0.22% после 0.10% неделей ранее. Основной вклад внесла инфляция в сфере туристических услуг (1.86% после роста на 0.18%) из-за удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (4.27% после снижения на -0.27% неделей ранее). На бытовые услуги рост цен замедлился (0.09%) за счет более низких темпов роста цен на парикмахерские услуги. 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ 2 15 марта 2023 г.

Мировые рынки

- 1. На неделе с 7 по 13 марта на мировых рынках продовольствия цены сократились на -1,3% (рост на 0,5% неделей ранее). В годовом выражении в марте стоимость товаров сократилась в среднем на -15,4% г/г. На рассматриваемой неделе снизились цены на кукурузу (-1,5%) и пшеницу в Чикаго (-1,9%), белый сахар (-1,0%) и сахар-сырец (-1,0%), соевые бобы (-1,7%) и соевое масло (-4,8%), говядину (-0,7%). Выросли цены на свинину (1,7%). Продолжался рост стоимости пальмового масла (1,1%) и пшеницы во Франции (0,7%).
- 2. На мировом рынке удобрений цены выросли на 2.0% (стабилизация на предыдущей неделе) за счет увеличения стоимости азотных (3.5%) и смешанных удобрений (0.5%). В годовом выражении в марте цены снизились на -53.1% г/г.
- 3. На мировом рынке черных металлов цены скорректировались вверх на 1,2% (4,0% неделей ранее). Выросли цены на железную руду (3,6%) и металлический прокат (1,2%). Цены на арматуру и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г.

 $^{^4\} chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/14fce2a55f4f1ea478c2caf02bfe2275/15032023.pdf$



На рынке цветных металлов котировки снизились на -1.0% (-0.5% на предыдущей неделе). Сократились цены на алюминий (-0.7%). Подорожала медь (1.9%) после снижения на прошлой неделе. В годовом выражении в марте котировки цветных металлов сократились в среднем на -6.7% г/г.

8.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране по состоянию на дату оценки.

8.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе присутствия объектов оценки.

Челябинск – крупный город в России, административный центр Челябинской области. «Танкоград» в годы Великой Отечественной войны.

Население города - 1 196 680 (2020 г.) человек.

Площадь города в границах муниципального образования – около 530 км².

Крупный транспортный узел (железные и шоссейные дороги; Транссибирская магистраль). Аэропорт «Челябинск». Крупный промышленный центр с предприятиями металлургии, машиностроения и металлообработки, приборостроения, лёгкой и пищевой промышленности.

бработки, приборостроения, лёгкой и пищевой промышленности.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-ноябрь 2022 г.⁵

Таблица 13

		_I Январь –	ноябрь 20)22 в % к		Справочно:	
Показатели	Январь – ноябрь	l ноябрь 2022 в % к	Hagenia 2021	Октябрю	Январь – ноябрь 2021 в % к		021 в % к
	2022	январю – ноябрю 2021	пояорю 2021	Ноябрю 2021 2022		Ноябрю 2020	октябрю 2021
Индекс промышленного производства		98,9	104,3	103,4	109,0	101,0	98,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1769,2	106,3	16,0	19,3	126,5	116,6	147,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	691995,2	100,4	102,2	99,5	107,7	101,8	94,5
Объем платных услуг насе- лению, млн рублей	198737,0	100,1	99,6	108,5	113,2	106,5	107,6
Индекс потребительских цен (на конец периода)	109,5 ¹⁾	111,5	110,0	100,4	105,6	106,9	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (на конец периода)	88,61)	105,3	90,3	100,4	138,3	137,8	96,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ²⁾ , тыс. человек	51,7	72,8			49,2		
Численность официально зарегистрированных безра-ботных (на конец периода) ³ , тыс. человек	14,0		68,3	97,9		27,3	106,8

¹⁾ Ноябрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.

8.2. Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости— совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости.

Рынок недвижимости— это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.

²⁾ Данные предоставляются в среднем за сентябрь - ноябрь.

³⁾ По данным Главного управления по труду и занятости населения Челябинской области.

⁵ https://rosstat.gov.ru/folder/510



Рынок недвижимости является частью финансового рынка. Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Классификация рынков недвижимости:

Таблица 14

Наименование вида классификации	Характеристика
	- городской;
	- местный;
По географическому признаку:	- региональный;
	- мировой;
	- национальный;
	- рынки существующих объектов;
По степени готовности к эксплуатации:	- незавершенное строительство;
	- новое строительство;
	- купля-продажа;
По виду сделок:	- аренда;
по виду сделок.	- вещные права;
	- ипотека;
По форме собственности:	- государственных и муниципальных объектов;
по форме сооственности.	- частных объектов;
	- первичный рынок и вторичный рынок;
По способу совершения сделок:	- организованный и неорганизованный;
по способу совершения сделок.	- традиционный и компьютеризированный;
	- биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок земли;
- рынок нежилых помещений.

Рынок жилья подразделяется на:

- городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Рынок нежилых помещений. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке.

3емля — это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

Особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания цен:
- сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- вложение капитала в недвижимость.
- В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

Структура рынка недвижимости

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.



Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т.д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенному региону, в рамках города — определенному району или даже микрорайону.

Учитывая, что потребности населения в жилье, а предпринимателей в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, а, следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости.

Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

По структуре рынок недвижимости делится на:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Субъекты рынка недвижимости

Субъектами рынка недвижимости являются:

- Покупатели (физические и юридические лица);
- Инвесторы;
- Продавцы (собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью).
- Всевозможные посредники, организующие процесс купли-продажи и передачи прав собственности:
 - агентства оценщиков;
 - риэлтерские фирмы;
 - юридические фирмы;
 - рекламные агентства:
 - биржи недвижимости;
 - страховые компании;
 - аукционные фирмы;
 - фондовые биржи;
 - конкурсные комиссии;
 - чековые инвестиционные фонды;
 - комиссии по приватизации предприятий;
 - банки (в т.ч. ипотечные) и др.
- Государственные органы:
 - бюро технической инвентаризации (ПИБ);
 - комитеты по управлению имуществом (КУГИ);
 - арбитражные суды;
 - нотариальные конторы;
 - налоговые инспекции;
 - комитеты по земельным ресурсам и землеустройству.

Функции рынка недвижимости

Основные функции рынка недвижимости:

- установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложения недвижимости;
- регулирующая функция, с помощью которой распределяются ресурсы по сферам экономики, формируется ее эффективная структура и удовлетворяются общественные интересы;
 - коммерческая функция, заключающаяся в организации движения капитала и получения прибыли;
- функция санирования, выражающаяся в очищении экономики от слабых, неконкурентоспособных и малоэффективных элементов;



- стимулирующая функция, заключающаяся в развитии конкуренции и использовании научнотехнических и управленческих новшеств в погоне за прибылью при создании и использовании недвижимого имущества;
- социальная функция, проявляющаяся в росте активности населения, стремящегося стать собственниками квартир, а также других капитальных и престижных объектов.⁶

8.3. Структура земельного рынка и общая ситуация на рынке земельных участков

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

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

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

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

Классификация земельных участков

Таблица 15

Категория	Разрешенное использование								
	сельскохозяйственные угодья								
	земли, занятые внутрих	озяйственными дорогами, коммуникациями							
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений								
	земли, занятые замкнут	ыми водоемами							
	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции								
		индивидуальная жилая застройка							
	жилая зона	малоэтажная смешанная жилая застройка							
		среднеэтажная смешанная жилая застройка							
		многоэтажная жилая застройка							
		иные виды застройки							
Земли населенных пунктов (ст. 85		застройка административными зданиями							
3K)	общественно-деловая зона	застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения							
		застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам							
	EDOMODO ECTROLINO	застройка промышленными объектами							
	производственная зона	застройка коммунально-складскими объектами							
	SUNG	застройка иными предназначенными для этих целей							

⁶ http://www.grandars.ru/college/biznes/rynok-nedvizhimosti.html

-



		производственными объектами согласно градостроительным регламентам				
		застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного,				
		морского, воздушного и трубопроводного транспорта				
	зона инженерных	застройка объектами связи				
	и транспортных	застройка объектами инженерной инфраструктуры				
	инфраструктур	застройка объектами иного назначения согласно градостроительным				
		регламентам				
	рекреационная	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками,				
	зона	городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами				
	зона сельскохозяйстве	нного использования				
	зона специального наз	начения				
	зона военных объектов	3				
	иные территориальные	30НЫ				
Земли промышленности, энергетики,	земли промышленности	1				
транспорта, связи, радиовещания,	земли энергетики					
телевидения, информатики, земли	земли транспорта					
для	земли связи, радиовещания, телевидения, информатики					
обеспечения космической	земли для обеспечения космической деятельности					
деятельности, земли обороны,	земли обороны и безопасности					
безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли иного специального назначения					
•	земли особо охраняе	мых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных				
	местностей и курортов					
Земли особо охраняемых территорий	земли природоохранного назначения					
и объектов (ст. 94 ЗК)	земли рекреационного назначения					
	земли историко - культурного назначения					
	иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами					
	лесные земли (земли, г	покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные				
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие					
земли лесного фонда (ст. тот эк)	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги,					
	болота и другие)					
	земли, занятые водным	ии объектами				
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли водоохранных зо	он водных объектов				
эсний водного фонда (ст. 102 эк)		для установления полос отвода и зон охраны водозаборов,				
	гидротехнических соор	ужений и иных водохозяйственных сооружений, объектов				
Земли запаса	-					

Разрешенное использование

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» установлены следующие виды разрешенного использования:

- Сельскохозяйственное использование. Ведение сельского хозяйства.
- Жилая застройка. Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).
- Общественное использование объектов капитального строительства. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.
- Предпринимательство. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.
- Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.
- Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
- Транспорт. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
- Обеспечение обороны и безопасности. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных



организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.

- Деятельность по особой охране и изучению природы. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады).
- Лесная. Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.
- Водные объекты. Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
- Общее пользование территорий. Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытый для посещения без взимания платы.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе объектованалогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Вид права

Земельный Кодекс РФ предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- Право собственности;
- Право аренды;
- Право постоянного бессрочного пользования;
- Право пожизненного наследуемого владения;
- Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);
- Безвозмездное срочное пользование.

Право на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на рынке.

Территория исследования

В соответствии с n.116 ФСО $N^{\circ}7$, если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Все земли, помимо целевого назначения имею определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта.

Приведем таблицу соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, согласно справочнику Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2018», Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2018 год.

Таблица 16

Классы земельных участков		Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ		Виды разрешенного использования в соответствии с типовым перечнем
Земли индустриальную застройку	под	Земли пунктов Земли	населенных	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,



	промышленности	материально-технического, продовольственного снабжения сбыта и заготовок. Земельные участки для размещений электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
Земли под офисно- торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.
Земельные участки под ж	илую застройку	
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно- оздоровительного назначения. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

8.4. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- •в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- •в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
 - •в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
 - •в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
 - •первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.
- В зависимости от степени представленности объектов:
- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов:
- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.
- В зависимости от степени готовности:



- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

При анализе документов на объекты оценки, изучении географической, социально-экономической, демографической, психологической ситуации и производственной характеристики рынка недвижимости, следует отметить существенные факторы:

Сегмент рынка объектов оценки: земельные участки

Таблица 17

Объекты оценки	Земельные участки
Назначение и вариант использования	Земельные участки под МЖС
Тип недвижимости	Земельные участки
Классификация рынка недвижимости	Земли населенных пунктов
Тип операций	Рынок продажи
Характер полезности недвижимости	Условно доходная недвижимость
Степень представленности объектов	В ограниченном количестве
Экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
Степень готовности	Готовые объекты

8.5. Анализ рынка недвижимости⁷

Анализ рынка коммерческой недвижимости России 2022 год⁸.

Инвестиции

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

7

^{*} https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god



В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году). (Ирина Ушакова, старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP.)

Торговые центры

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов Н&М с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м). В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций. (Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP)

Офисы

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании



из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. (Ирина Хорошилова, старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP)

Склады

События 2022 года не могли не отразиться на рынке коммерческой недвижимости. При этом по предварительным итогам этого года именно складской сегмент чувствует себя наиболее уверенно в новых реалиях: рынок складской недвижимости преодолел точку неопределённости и продолжает укреплять свои позиции.

Наиболее показателен с точки зрения ключевых тенденций рынка Московский регион. После всплеска весной, уже осенью доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года её значение составит 2,6% (здесь и далее, речь о складах только класса А). Таким образом, доступны к заезду будут около 460 тыс. кв. м.

Пик доступного предложения наблюдался в июле-августе, когда оно превышало 800 тыс. кв. м с учётом предложений по субаренде. При этом уже к сентябрю эти объёмы начали сокращаться. Это было связано, в первую очередь, как с вымыванием субарендного предложения, так и арендой ряда крупных блоков напрямую от собственника.

Таким образом, начавшийся весной тренд на рост субаренды прекратился. В целом, нехарактерная для складского рынка, она стала локальным явлением этого года, и в отдельные периоды (I-II кварталы) формировала более половины всего доступного предложения. Однако этот год показал, что такой формат по-прежнему мало подходит для складского сегмента: большинство игроков всё также выбирают прямую аренду.

Что касается ставок аренды, то после достижения пиковых значений в I квартале (до 6 000-6 500 руб. за кв. м в год) под влиянием роста доступного предложения они вернулись к уровню конца 2021 года (5 500-5 600 руб. за кв. м в год) и зафиксировались на этом уровне.

Если говорить о складском рынке России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади

Ещё одной тенденцией текущего года стало увеличение объёма сделок в готовых зданиях, в первую очередь, под влиянием появления на рынке такого продукта, который находился в крайнем дефиците в прошлые годы. При этом сокращение такого предложения создаёт предпосылки для возраста к модели «строительства под клиента».

Что касается рынка девелопмента, то, несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная отрасль, девелоперы справляются с этими вызовами, находят альтернативные решения и в целом выдерживают заявленные сроки.

Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Являясь частью жизнеобеспечивающей инфраструктуры, склады остаются востребованными



всегда, что вновь подтвердил опыт этого года. Мы ожидаем ещё более успешного следующего года, и для этого есть все предпосылки. (Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP.)

Анализ рынка жилой недвижимости 2022 год⁹

Статистика свидетельствует о начавшемся падении спроса на рынке недвижимости, власти намекают на прекращение программы льготной ипотеки, а ЦБ ужесточает условия кредитования для новостроек. Экономическая теория подсказывает, что за падением спроса должно следовать снижение цен, но вместо этого на рынке продолжает надуваться пузырь.

В 2022 году цены на недвижимость по данным Сбериндекса, выросли в среднем по стране с января на 21% на новостройки и на 11% на готовое жилье.

Предложение

Вооружившись поговоркой «нет ничего более постоянного, чем временное», застройщики решили, что низкие ставки в экономике и льготная ипотека будут длиться вечно, поэтому еще в 2020-2021 годах запустили в работу большое количество проектов. На то, чтобы получить разрешение на строительство, в среднем уходит больше года. Поэтому эти проекты начали выходить на рынок только в 2022 году. В результате за 9 месяцев разрешение на строительство получили более 30 млн кв. м новых проектов. Это всего на 4% меньше, чем в 2021 году, когда рынок испытывал эйфорию (см. график).



За июнь—сентябрь портфель кредитных договоров (обязательств профинансировать строительство в полном объеме в будущем), по данным ЦБ, увеличился более чем на 2 трлн рублей — до 11 трлн.

Спрос

Результатом госпрограмм поддержки стала сильная разбалансировка первичного и вторичного рынка жилья. Субсидирование сделало жилье доступнее для большего числа граждан. В результате многие решили, что ипотеку нужно брать сейчас, а не откладывать на потом. Спрос резко вырос, предложение не успело адаптироваться за такой короткий срок, это привело к росту цен. Если в 2018 году недвижимость на первичном рынке в среднем стоила на 20% дороже, чем на вторичном, то в сентябре 2022 года, по данным Сбериндекса, — уже на 40%.

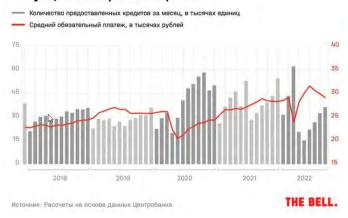
Застройщики и банки, чтобы компенсировать этот разрыв, стали активно выдавать «ипотеки под 0,1%», из-за чего средняя ставка упала ниже 4%, и увеличивать сроки предоставления кредита. Например, до пандемии займы выдавались примерно на 19 лет (указан срок погашения при выдаче для расчета платежа, в реальности ипотечный кредит погашается примерно за 7 лет), а сейчас — более чем на 25. Это позволяет поддерживать комфортный ипотечный платеж при падающих реальных доходах населения и как минимум не снижать цены в условиях падения спроса. Некоторые застройщики уже говорят о том, что доля продаж в ипотеку в третьем квартале 2022-го превысила 90%, хотя раньше держалась ближе к 70%.

При этом возможности по поддержке спроса на новостройки за счет кредитования исчерпаны. После ажиотажных продаж новостроек в марте ипотечный рынок замер в апреле-мае, а затем начал медленное восстановление. (см. график).

 $^{^9\} https://thebell.io/idealnyy-shtorm-na-rynke-zhilya-lopnet-li-puzyr-v-rossiyskoy-nedvizhimosti$



Ситуация на первичном рынке



В итоге за третий квартал 2022-го было выдано чуть меньше ипотечных кредитов, чем за тот же период 2021 года. И это при том, что средневзвешенная ипотечная ставка снизилась с 6,3% до 3,6%, а срок кредитования увеличился с 250 до 300 месяцев (сейчас предельный срок — 360 месяцев и влияние дюрации кредита только снижается).

Итоги развития рынка жилой недвижимости в 2022 году.

Резкое падение спроса при неизменном уровне предложения на первичном рынке говорит о сильной перегретости цен. И в силу инертности рынка, даже если застройщики сократят запуски, избыток предложения будет существовать как минимум до 2024 года.

Но даже в такой ситуации у застройщиков недостаточно стимулов снижать цены: благодаря механизму проектного финансирования банки в любом случае профинансируют строительство. Сами застройщики будут надеяться на нормализацию ситуации в течение следующих 2–3 лет. В этом случае потенциал снижения цен составляет 5–7% (примерная граница, при которой покупателям новостроек без ипотеки становится выгодно инициировать расторжение счета эскроу и заключить сделку по более низкой цене при более высокой стадии строительной готовности).

Вторичный рынок, хоть и чувствует себя лучше с точки зрения продаж, нуждается в нормализации ситуации на первичке. Чтобы продать свою квартиру, нужно переехать в условия получше. Но большая часть жилищного фонда в стране построена до 1991 года и морально устарела. А так как переезжать смысла нет, то и сделки на вторичном рынке встанут, даже если будут покупатели с деньгами.

Анализ рынка земельных участков России 2022 г¹⁰.

Основные тенденции рынка, отмечаемые аналитиками, — замедление темпов роста и дефицит качественного предложения. При этом события 2022 года и последовавшая за ними турбулентность в большинстве отраслей экономики существенно изменили тренды, появившиеся за время пандемии и самоизоляции. Период бурного развития закончился, а спрос на загородном рынке смещается в сторону покупки именно земельных участков, а не готовых домов.

Коммерческая земля

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

¹⁰ https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov



Земли промышленного назначения

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих существует довольно много заброшенных территорий и промзон бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль апрель) и осень (сентябрь ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

События 2022 года обусловили появление новых трендов на этом рынке. В связи с необходимостью замещения импортной продукции ушедших из России брендов федеральные и региональные власти стимулируют открытие новых производств, отдавая для наиболее приоритетных проектов земли промышленного назначения в аренду без торгов.

Анализ рынка ИЖС

Наибольшей популярностью в 2022 году пользуются недорогие земельные участки без подряда, спрос на которые, по разным оценкам, вырос на 20-50%, что в сложившихся в настоящее время условиях вполне естественно:

- это наиболее доступный сегмент участков под ИЖС. Покупатель может самостоятельно выбирать проект и подрядчика;
- покупка земельного участка часто совершается в инвестиционных целях, при этом дом строится в течение нескольких сезонов;
- цены на стройматериалы стабилизировались, поэтому общий объем затрат на реализацию индивидуального строительства стал более прогнозируемым.

Однако строительство — это долгое и достаточно ответственное мероприятие, поэтому готовые дома по-прежнему востребованы. Процент потребителей из поколения Y (родившихся в 1984–2000 гг.) на рынке растет, а это зачастую люди, которые не хотят ждать и разбираться во всех тонкостях процесса. Специалисты отмечают значительный потенциал небольших и относительно недорогих загородных домов — перспектива получить все и сразу может стать весомым аргументом в пользу отказа от приобретения земельного участка, тем более что многие покупатели для оплаты загородного жилья продают квартиры, в которых жили до этого.

Лидеры по общей площади жилой застройки среди федеральных округов в 2021 году:

- ЦФО 14 357 м², доля ИЖС составила 49%;
- ΠΦΟ 10 636,5 м², 61%;
- ЮФО 5 276,2 м², 56%.

В среднем по России доля объектов индивидуальной жилой застройки в общем объеме жилого строительства в период с 2019 по 2021 г. выросла с 46 до 53%.

Ожидаемо наибольший рост доли ИЖС произошел вблизи мегаполисов (Москва и Санкт-Петербург), а также других городов-миллионников (Краснодар, Воронеж, Екатеринбург, Волгоград и т. д.). Обращает на себя внимание также довольно сильное снижение этого показателя в Крыму при общем росте многоквартирного строительства в этом регионе на 40%. Эксперты объясняют это уменьшением количества выданных прав на объекты ИЖС, а также сокращением числа домов, построенных населением в рамках дачной амнистии. Другая причина — угроза дефицита воды в неблагоприятные по погодным условиям годы. Такой опасности прежде всего подвержены районы Симферополя, Алушты, Керчи, Феодосии и ряда других городов.

В целом аналитики MegaResearch дают оптимистичный прогноз на дальнейшее развитие рынка земельных участков под ИЖС. Спрос на них по-прежнему высок, а появление новых технологий строительства и тренд на импортозамещение на рынке строительных материалов в перспективе могут привести к снижению стоимости загородных домов и еще большему росту их популярности.



8.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес - операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса

2. Целевого назначения земель 11:

- Земли под МЖС
- Земли под ИЖС
- Земли под офисно-торговую застройку
- Земли под индустриальную застройку
- Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения
- Земли с/х назначения
- Земли под объекты придорожного сервиса.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда (право пользования);
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

5. Расстояние:

- Областной центр (административные районы)
- до 25 км от областного центра;
- от 25-50 км от областного центра;
- от 50 -90 км от областного центра;
- Свыше 90 км от областного центра.

6. Местоположения и окружения:

¹¹ В соответствии с классификацией, предложенной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.



- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости населенного пункта;
- В непосредственной близости транспортной развязки;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 5 га;
- Большие участки 5 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Для земельных участков существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (близость к шоссе, трассам, магистралям, транспортным развязкам), расстояние (от населенного пункта, до центра города) и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются друг от друга. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя.

Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородного дома, то желательно, чтобы расстояние до областного центра можно было бы преодолеть примерно за 30-40 минут. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от областного центра, а самым оптимальным – радиус в 40 км от города.

При анализе документов на объекты оценки следует отметить существенные факторы: оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов. С учетом разрешенного и фактического использования оцениваемых земельных участков, а также с учетом характера окружающей застройки они



были отнесены к сегменту земельных участков, расположенных в г. Челябинске и предназначенных под МЖС, с подведенными инженерными коммуникациями.

8.7. Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта необходимо учитывать факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение (близость к центру города и т.д.); целевое назначение (используется как основной фактор при подборе аналогов),
 - конструктив (соотношение площадей по назначению и т.д.)
- физические характеристики (состояние, площадь чем меньше площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м.);
- инфраструктура (наличие отопления и иных коммуникаций). Чем выше потребительские свойства объекта оценки, тем выше цена предложения.

Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

Таблица 18

Νō	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0.10

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

8.8. 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.

Оценщиком был произведен собственный анализ предложений по продаже недвижимости, сопоставимой с оцениваемыми объектами, и были проанализированы следующие источники информации:

- https://www.avito.ru, http://tvoyadres.ru, https://cian.ru, https://www.rielt-sk.ru и т.д.

По результатам анализа рынка на дату оценки были выявлены следующие предложения о продаже объектов недвижимого имущества, сопоставимые с оцениваемыми объектами по техническим характеристикам по состоянию на март 2023 года:

Таблица 19

Тип объекта	Адрес (местоположение)	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Источник информации
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, пр. Краснопольский, 19	40 000 000	4 000	10 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_2003581061
Земельный участок	г.Челябинск, район Ленинский, ул. Л.Чайкиной, 116	29 000 000	3 398	8 534	https://chelyabinsk.n1.ru/view/26729 002/
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, ул. Петра Столыпина	10 000 000	940	10 638	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_94sotpromnaznacheniya_2720981979
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, ул. Красноармейская, д. 67 а	35 000 000	2 323	15 067	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/263495004/
Земельный участок	г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 28а	40 000 000	3 000	13 333	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/236827706/
Земельный	Челябинская область,	5 000 000	550	9 091	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/comm



участок	Челябинск, р-н				ercial/170213640/
	Курчатовский, мкр. 54-й, ул.				
	Хариса Юсупова, 66				
Земельный	Челябинская область,	27 000 000	2 600	10 385	https://chelyabinsk.n1.ru/view/73535
участок	Челябинск, ул.Труда				972/
Земельный	Челябинская область,				https://www.avito.ru/chelyabinsk/zem
участок	Челябинск, микрорайон	4 000 000	400	10 000	elnye_uchastki/uchastok_4sotpromn
•	Парковый-2				aznacheniya_1921679618
Земельный	Челябинская область,	18 000 000	2 228	8 079	https://chelyabinsk.n1.ru/view/73798
участок	Челябинск, Мира 16А				769/
Земельный	Челябинская область,	44 000 000	0.000	40.405	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zem
участок	Челябинск, Комсомольский	46 000 000	3 800	12 105	elnye_uchastki/uchastok_38_sotizhs
,	пр-т, 21				_1799644201
Земельный	г Челябинск, пр-кт Ленина,	1 5/0 000 000	110 400	10.070	https://chelyabinsk.olan.ru/sale-land- lot/75870504-11-0-sot-1560000000-
участок	60	1 560 000 000	112 400	13 879	
		+			rub-pr-kt-lenina https://chelyabinsk.olan.ru/sale-land-
Земельный	г Челябинск, ул. Российская	8 500 000	1 000	8 500	lot/industrial/69371424-10-0-sot-
участок	54	8 500 000	1 000	8 500	8500000-rub-ul-rossiyskaya
		+			https://www.avito.ru/chelyabinsk/zem
Земельный	г Челябинск, пр-кт	59 900 000	5 500	10 891	elnye uchastki/uchastok 55sot. prom
участок	Краснопольский	59 900 000	5 500	10 091	naznacheniya_2630447377
					https://chelyabinsk.olan.ru/sale-land-
Земельный	г Челябинск, ул				lot/individual-housing-
участок	Островского, 49	8 400 000	600	14 000	construction/60201333-6-0-sot-
y lactor	Gerpobertor of 13				8400000-rub-ul-ostrovskogo
		Средн	ее значение	11 036	a. con ovallogo
		Минимальн		8 079	
		Максимальн		15 067	
			10 007		

Источник: Аналитический отдел департамента оценочной деятельности ООО «Сарона Групп».

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1. Основные термины и определения

Термины и определения согласно ФСО и Законодательству об оценочной деятельности РФ.

Основные термины и определения, применяемые в данном отчете, опираются на Федеральный закон от $29.07.1998 \ N \ 135-\Phi 3$ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральные стандарты оценки: $\Phi CO \ N^{\circ}I$, $\Phi CO \ N^{\circ}II$, ΦCO

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральный стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1) определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость - денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Оценка стоимости - определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.



Существенность - степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)»:

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»:

Отчет об оценке - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Термины и определения согласно МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Актив или обязательство

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

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

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

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

Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Применение в отношении нефинансовых активов

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- (а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (b) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- (с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.



9.2. Процесс оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки, требования к проведению оценки

В соответствии с разделом с разделом I Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

9.3. Основные характеристики подходов к оценке и методов оценки

Подходы и методы согласно ФСО и Законодательству об оценочной деятельности РФ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.



Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.»



Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

- определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.
- в методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока;
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки:
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

- «При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:
- a) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;



з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;



- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

Подходы и методы согласно МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Методы оценки

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Если цена операции представляет собой справедливую стоимость при первоначальном признании и в последующих периодах для оценки справедливой стоимости будет использоваться метод оценки, при котором используются ненаблюдаемые исходные данные, такой метод оценки должен быть откалиброван таким образом, чтобы при первоначальном признании результат, полученный при использовании данного метода оценки, равнялся цене операции. Калибровка гарантирует отражение в методе оценки текущих рыночных условий и помогает предприятию определить, необходимо ли корректировать метод оценки (например, актив или обязательство может иметь характеристику, которая не учитывается данным методом оценки). После первоначального признания при оценке справедливой стоимости с использованием метода или методов оценки, при которых используются ненаблюдаемые исходные данные, предприятие должно убедиться в том, что данные методы оценки отражают наблюдаемые рыночные данные (например, цену на аналогичный актив или обязательство) на дату оценки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (а) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;



- (с) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (е) изменяются рыночные условия.

Изменения, возникающие в результате изменения метода оценки или его применения, должны отражаться в учете как изменение бухгалтерской оценки в соответствии с МСФО (IAS) 8. Однако раскрытие информации в соответствии с МСФО (IAS) 8 об изменении бухгалтерской оценки не требуется в отношении изменений, возникающих в результате изменения метода оценки или его применения.

Рыночный подход

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Затратный подход

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

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



9.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, процедура согласования результатов оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Ниже приводятся мотивированные суждения по обоснованию выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также обоснование отказа от использования того или иного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является основополагающим для целей МСФО. И только если в силу специализированного характера объекта основных средств последний редко продается, иначе как часть функционирующего бизнеса, и основанные на рыночных данных свидетельства относительно справедливой стоимости таких объектов отсутствуют, у организации может возникнуть необходимость расчета их справедливой стоимости с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения.

Оценщики обнаружили достаточное количество объектов – аналогов, необходимое для проведения оценки объектов оценки сравнительным подходом в рамках метода сравнения продаж.

Доходный подход

По состоянию на дату оценки в экономике Российской Федерации наблюдаются кризисные тенденции, вызванные пандемией COVID-19, специальной военной операцией, оказывающие влияние на ставки аренды недвижимости и уровень вакантных площадей. Также в условиях постоянного изменения внешнеполитической ситуации, активного действия санкционного режима, нестабильности экономики страны и прочего, наблюдается нестабильность в ожиданиях инвесторов в плане получения стабильного дохода. При таких обстоятельствах результаты оценки в рамках доходного подхода с высокой вероятностью могут оказаться субъективными, так как содержат большое количество допущений и прогнозов, которые несут в себе существенные риски корректировки при наступлении тех или иных событий.

В такой ситуации доходность объектов недвижимости не отражает в полной мере их полезность. При этом решение покупателя сегодня, связанное с приобретением объекта недвижимого имущества, продиктовано, как правило, двумя видами целей:

- Приобретение недвижимого имущества в собственность в качестве альтернативы аренды недвижимости для ведения собственного бизнеса с использованием данной недвижимости. При этом у покупателя не стоит задачи приобретения избыточной площади с целью дальнейшей сдачи в аренду и извлечения из этого дополнительного дохода, он лишь хочет перевести арендные платежи в платежи по ипотечному кредиту.
- Приобретение недвижимости как инвестиционного актива на этапе стагнации рынка, который может быть реализован при более благоприятных внешних обстоятельствах и макроэкономической ситуации, когда произойдет рост цен на недвижимость. При этом приобретение недвижимости с целью извлечения регулярного дохода, а значит оценки ценности использования актива с точки зрения генерации таким активом постоянных денежных потоков рассматривается инвестором лишь как побочный дополнительный доход, но не как самоцель вложения. При этом учитывая нестабильность экономической ситуации, ожидания инвестора



относительно дальнейшего роста цены неопределенны и не поддаются точному прогнозированию, а лишь с большим количеством допущений и рисков.

Также оценщику удалось обнаружить достаточное количество информации для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, что максимально предпочтительно с точки зрения целей оценки по сравнению с другими подходами.

Выводы оценщика, основанные на Российских стандартах оценки, находят свое отражение в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее МСФО 13):

«Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, МСФО 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).» (Пункт 72 МСФО 13).

Согласного стандарту, выделяют следующую иерархию исходных данных:

Исходные данные Уровня 1 (наблюдаемые исходные данные) - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.

Такие исходные данные включают в себя:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - а) процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - б) подразумеваемая волатильность;
 - в) кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

При этом, в отношении объектов недвижимости к Исходным данным Уровня 2 относятся:

- 1) Удерживаемое и используемое здание. Исходным параметром Уровня 2 будет цена за квадратный метр этого здания (оценочный мультипликатор), полученная на основе наблюдаемых рыночных данных, например, мультипликаторов, полученных на основе цен по наблюдаемым сделкам с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.
- 2) Единица, генерирующая денежные потоки. Исходным параметром Уровня 2 будет оценочный мультипликатор (например, мультипликатор, кратный прибыли или выручке, или аналогичному показателю деятельности), полученный на основе наблюдаемых рыночных данных, например, мультипликаторы, полученные на основе цен по наблюдаемым сделкам с сопоставимыми (то есть аналогичными) бизнесами, с учетом операционных, рыночных, финансовых и нефинансовых факторов.

Указанные выше исходные данные находят свое отражение в сравнительном подходе к оценке.

Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Финансовые прогнозы (например, в отношении денежных потоков или прибыли, или убытка), необходимые для применения в доходном подходе, относятся к уровню иерархии 3, т.к. не могут быть в достаточной степени наблюдаемыми на рынке.

Пункт 3 МСФО 13 гласит: «В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод



оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных...».

Пункт 61 МСФО 13: «Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.»

Пункт 87 МСФО 13: «Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.»

Таким образом, при наличии возможности использования исходных данных второго уровня в достаточной степени пригодных для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом (наличии рынка объекта оценки), следует минимизировать возможность применения доходного подхода, содержащего ненаблюдаемые исходные данные, которые как правило лежат в основе прогнозирования. Так как в этом случае будет использовано большее количество допущений в расчетах.

Итак, расчет стоимости объектов оценки с применением методов доходного подхода так или иначе сопровождается наличием большого количества допущений и ненаблюдаемых исходных данных.

Учитывая описанное выше, а также цель и назначение оценки (использование результатов оценки для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ), руководствуясь Федеральными стандартами оценки, оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. Объекты оценки представляют собой отдельно стоящие здания и помещения, при этом в распоряжении оценщика отсутствуют данные о технических параметрах объекта, достаточные для расчета стоимости затратным подходом. Также локация объектов оценки не предусматривает в принципе возможности строительства – центральные улицы города с максимальной степенью застройки и практически полным отсутствием возможности строительства (земельные участки под строительство практически не предлагаются на рынке).

Также данный подход лишь косвенно учитывает рыночные тенденции, т.к. в первую очередь включает в себя стоимость строительства аналогичного объекта, которая корректируется путем применения различных видов износа в меньшую стоимость.

Оценщику удалось обнаружить достаточное количество информации для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, что максимально предпочтительно с точки зрения целей оценки. Поэтому от применения Затратного подхода в рамках Отчета было принято решение отказаться.

В результате, основываясь на собранной информации об оцениваемых объектах недвижимости, учитывая цель и назначение оценки, а также требования МСФО, для определения справедливой стоимости недвижимого имущества применяется сравнительный (рыночный) подход.

Согласование результатов оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, на сколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Так как в рамках настоящего отчета оценка производится в рамках сравнительного (рыночного) подхода методом сравнения продаж – процедуры согласования не требуется.



10. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

10.1. Определение стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж, так как на рынке в достаточном количестве представлена информация о ценах предложения объектов аналогов. Оценщиком была проанализирована большая совокупность аналогов. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом по следующим элементам сравнения:

Характеристики сделок

- Фактор цены предложение (уторговывание)
- Вид передаваемых имущественных прав
- Условия рынка
- Условия финансирования предполагаемой сделки
- Условия продажи

Характеристики объектов

- Местоположение
- Вид использования
- Тип объекта
- Общая площадь, кв. м
- Техническое состояние зданий
- Тип отделки
- Система инженерного обеспечения

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил достоверную информацию в достаточном количестве о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных сети интернет, а именно сайтов: http://www.domofond.ru, http://www.avito.ru; https://rielt-sk.ru.

Сопоставимые объекты подбирались с учетом принципа замещения, в соответствии с которым рациональный покупатель не будет платить за недвижимость больше, чем стоимость приобретения другой равным образом подходящей недвижимости. При определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости определяется наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости оценки при использовании сравнительного подхода представлены ниже.

Анализ рынка недвижимости дает Оценщику информацию о цене объекта в целом. Такие данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналогов идентичны размерам оцениваемого объекта. Как правило, они не совпадают. В этих случаях применяются единицы сравнения. Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Для зданий и помещений могут использоваться следующие единицы сравнения:

- Цена за 1 кв.м. общей площади улучшений жилая и коммерческая недвижимость;
- Цена за 1 кв.м. полезной (сдаваемой в аренду) площади коммерческая недвижимость;
- Цена за куб.м. объема улучшений нефтехранилища, элеваторы, ангары, склады;
- Цена за объект комната, место, гаражи, стоянки, кинотеатры, кафе и т.д.;

Согласно выше сказанного, в качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади объекта. При корректировке цен объектов сравнения все корректировки выполняются от объекта сравнения к единому объекту недвижимости.



Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C = S \times \sum_{i=1}^{n} c_i \times k_i$$

где:

стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода;

 c_{i} скорректированная цена 1 кв. м аналога;

 $\mathbf{k}_{\mathbf{i}}$ коэффициент соответствия объекту оценки, ед.;

S общая площадь объекта оценки.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой и коммерческой недвижимости г. Челябинска с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости:

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Правила отбора объектов-аналогов для расчета стоимости объектов оценки

- **1.** Выбор объектов-аналогов производился на основании данных сайтов: http://www.avito.ru; https://cian.ru/; https://zdanie.info/
- 2. Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов выполнялся с учетом элементов сравнения, подбирались объекты-аналоги максимально сопоставимые по элементам сравнения и имеющие минимальные отличия от объектов оценки.
- 3. В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана неточно. В таких ситуациях с целью проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации, оценщик уточнял характеристики объектованалогов по телефонам, указанным в источниках информации и/или проверял и уточнял информацию с использованием следующих средств:
- поисково-информационная картографическая служба https://maps.yandex.ru/, https://www.google.ru
- 4. Так как, при анализе рынка были выявлены, в том числе, цены нежилых помещений и зданий, не соответствующие рыночному уровню цен, то при подборе объектов-аналогов оценщик рассматривал не все найденные цены, а только соответствующие рыночному уровню цен соответствующего сегмента рынка (полная выборка предложений продаж см. п. 8.8).
- 5. При подборе объектов-аналогов оценщик учитывал, что при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты. Характеристики сопоставимых объектов и расчет стоимости объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены ниже в расчетных таблицах.



Обоснование корректировок, применяемых к оцениваемым объектам

Характеристики сделок:

- Влияние условий продажи на цены сделок (скидка на торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является величина скидки на возможный уровень уторговывания при заключении сделок с недвижимым имуществом. Корректировки на фактор цены предложения применяются в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 20

	Активный рынок						
Класс объектов		Доверительный интервал		Расширенный интервал			
NIACC OUBERTOB	Среднее	Нижнее Верхнее		Нижнее	Верхнее		
		значение	значение	значение	значение		
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)							
Города-миллионники	9,00%	н/д	н/д	3,90%	14,1%		

Корректировка на уторговывание для объектов аналогов принимается на основании данных о скидках на торг для земельных участков под МЖС с учетом данных о степени активности рынка недвижимости в месте расположения объектов аналогов, полученных в результате телефонных переговоров с представителями риэлтерских фирм соответствующих населенных пунктов.

При исследовании сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, а также исходя из опыта проведения оценки множества объектов, величину поправки на торг примем как верхнее значение расширенного интервала для земельных участков под МЖС, усредненные данные на активном рынке - $14.1\,\%$.

- Вид передаваемых имущественных прав

Корректировки на имущественные права применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 21

Цены земельных участков под МЖС		Аналог					
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда			
	Собственность	0%	13%	24%			
Объект оценки	Долгосрочная аренда	-12%	0%	10%			
	Краткосрочная аренда	-20%	-9%	0%			

Учитывая, что объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по рассматриваемому ценообразующему фактору – внесение поправки не требуется.

- Дата продажи (условия рынка)

Время экспозиции аналогов объекта оценки является типичным для сравниваемых объектов недвижимости и схоже с условиями определения стоимости объекта оценки. Внесение корректировки не требуется, так как аналоги объекта оценки предлагались к реализации на дату оценки.

- Условия финансирования предполагаемой сделки

Условия финансирования сделки отражаются на цене объектов недвижимости. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ. Внесение корректировки не требуется, так как аналоги объекта оценки по данному элементу сравнения подобны объекту оценки.

-Условия предложения

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов объекта оценки не выявлено. Корректировка на рыночные условия не вводилась.

Локальные характеристики местоположения объекта:

- Местоположение объекта

Цена предложения недвижимости зависит от местоположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение не применялась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в районах с одинаковой экономической привлекательностью, в промышленных зонах города, с удобными подъездными путями.

Корректировки на фактор местоположения применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 1», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Типовые зоны в пределах области

Таблица 22

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	П
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	111
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Соотношения цен между районами области, заданные в матричном виде

Таблица 23

Цены земельных участков под		Аналог						
1	МЖС		ll ll	III	IV	V		
	I	0%	25%	43%	64%	104%		
Объект оценки	Ш	-20%	0%	14%	31%	63%		
	Ш	-30%	-13%	0%	15%	43%		
	IV	-39%	-24%	-13%	0%	24%		
	V	-51%	-39%	-30%	-20%	0%		

Поскольку объект оценки и объекты аналоги располагаются в пределах одного населенного пункта, поправка не требуется.

Типовые зоны в пределах города

Таблина 24

	таолица ∠ч
Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	
Центры деловой активности. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	11
Зоны автомагистралей	III
Зоны скопления индивидуальных жилых домов	IV
Высотная многоквартирная жилая застройка. Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки	V
Окраины города: промзоны	VI

Принадлежность объекта оценки и объектов аналогов к той или иной типовой зоне определялась исходя из характера окружающей застройки; удаленности от центра города, уровня деловой активности в месте расположения земельных участков.

Соотношения цен между районами города, заданные в матричном виде

Таблица 25

							i a ozini u a z o		
Цены земелы	ных участков	Аналоги							
под МЖС		1	II II	III	IV	V	VI		
	I	0%	14%	35%	28%	27%	49%		
	П	-12%	0%	19%	13%	11%	31%		
Объект	111	-26%	-16%	0%	-5%	-6%	10%		
оценки	IV	-22%	-11%	5%	0%	-1%	16%		
	V	-21%	-10%	7%	1%	0%	18%		
	VI	-33%	-24%	-9%	-14%	-15%	0%		

При определении поправки на местоположение в пределах города для земельных участков в Челябинске Оценщик использовал в расчете данные по «городам миллионникам» и усредненные данные по РФ соответственно.



Таблица 26

Типовые зоны в пределах города Земельные участки под МЖС		Корректировочный коэффициент к цене предложения в историческом центре города центре (K1)		
		Среднее	Расшире	нный интервал
Города-миллионни				
Культурный и исторический центр		1	1	1
Центры деловой активности. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	П	0,88	0,82	0,94
Зоны автомагистралей	Ш	0,74	0,68	0,81
Зоны скопления индивидуальных жилых домов	IV	0,78	0,71	0,85
Высотная многоквартирная жилая застройка. Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки	V	0,79	0,73	0,86
Окраины города; промзоны	VI	0,67	0,59	0,75

Поскольку даже в рамках принадлежности к одной типовой зоне стоимость участков может подвержена значительному колебанию в зависимости от ее параметров (удаленность от центра города, характер застройки и т.п.), расчет поправка на местоположение производился с учетом расширенных интервалов по модели:

 K_l объекта оценки (с учетом интервалов) / K_l объекта аналога (с учетом интервалов)-1

Для учета расширенных интервалов в рамках текущей оценки типовым зонам объекта оценки и объекта аналога при необходимости присваивается характеристика: с «худшими» или «лучшими» параметрами.

- Расположение относительно "красной линии"

Корректировка на расположение относительно красной линии применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки часть 1», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенны	й интервал
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую			
застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных	1,17	1,12	1,21
участков, отдаленных от красной линии			

Поправка применяется в зависимости от расхождения по данному ценообразующему фактору.

- Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков.

Корректировка принимается в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть І. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 28

Наименование	среднее	доверительный нижнее	доверительный верхнее	расширенный нижнее	расширенный верхнее
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	1,24	1,21	1,26	1,13	1,35

Поправка не применяется, поскольку объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по оцениваемому параметру.

- Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении от факторов, нарушающих экологию местности, поправка не применяется.

Физические характеристики объектов

- Категория земель

Категория земель оцениваемого земельного участка, как и объектов аналогов - земли населенных пунктов. Внесение корректировки не требуется.



- Вид разрешенного использования

Корректировки на разрешенное использование применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 29

		Аналог									
Цены	ВРИ	По офисно-торговую застройку	Под МЖС	Под ИЖС	Под индустриальную застройку						
Города-миллионники (МЖС)											
	По офисно-торговую застройку	0%	4%	59%	54%						
062 0155 011011111	Под МЖС	-4%	0%	52%	48%						
Объект оценки	Под ИЖС	-37%	-34%	0%	-3%						
	Под индустриальную застройку	-35%	-32%	3%	0%						

Поправка применяется в зависимости от расхождения по данному ценообразующему фактору.

- Общая площадь (фактор масштаба)

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на общую площадь рассчитывается для земельных участков под офисно-торговую застройку в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть ІІ. Полная версия по состоянию на 2021 г.», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Таблица 30

Площадь, сот.		Аналоги										
	МЖС	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
					Города-милл	пионники (жи	лая застройка)				
	0-10	0%	16%	26%	31%	36%	39%	42%	44%	46%	49%	
	10-30	-14%	0%	8%	13%	16%	19%	22%	24%	26%	28%	
Ž	30-50	-20%	-7%	0%	5%	8%	11%	13%	15%	16%	18%	
E E	50-70	-24%	-11%	-4%	0%	3%	6%	8%	10%	11%	13%	
0 0	70-90	-26%	-14%	-7%	-3%	0%	2%	5%	6%	8%	10%	
노	90-110	-28%	-16%	-10%	-5%	-2%	0%	2%	4%	5%	7%	
ье	110-130	-30%	-18%	-11%	-7%	-4%	-2%	0%	2%	3%	5%	
90	130-150	-31%	-19%	-13%	-9%	-6%	-4%	-2%	0%	1%	3%	
	150-170	-32%	-20%	-14%	-10%	-7%	-5%	-3%	-1%	0%	2%	
	170-200	-33%	-22%	-16%	-12%	-9%	-7%	-5%	-3%	-2%	0%	

Поправка применяется в зависимости от расхождения по данному ценообразующему фактору.

- Наличие исходно разрешительной документации

Поправка взята на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости» ANB GROUP 2022 г. 5-е издание.

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
ПАИМЕПОВАПИЕ	ЗНАЧЁНИЕ	ОТ	до	
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,08	1,05	1,11	

Поправка применяется в зависимости от расхождения по данному ценообразующему фактору.

- Наличие ветхих строений и зданий под снос

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

В качестве источника информации при применении поправки на снос ветхих строений и зданий Оценщик использовал данные справочника «Статриэлт 2022»: корректировки на 01.01.2022 года для земельных участков.



Таблица 31

1	Νō	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	1	Свободный (незастроенный)			1,00
	2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Поскольку объект оценки и объекты аналоги представляют собой свободные (незастроенные) участки, поправка не вносилась.

- Форма и рельеф земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

В качестве источника информации при применении поправки на форму и рельеф земельного участка Оценщик использовал данные справочника «Статриэлт 2022»: корректировки на 01.01.2022 года для земельных участков.

Таблица 32

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83

Поскольку объект оценки и объекты аналоги не имеют значительных изъянов формы и рельефа, поправка не вносилась.

- Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 33

									таслица вв			
		Аналоги										
Под жилую застройку (ИЖС)		Отсутствуют	Э	٦	Остальное (В, К, Т, Комм)	э, г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)			
eĸ	Отсутствуют	0,0%	-14,5%	-12,9%	-11,1%	-25,5%	-24,0%	-22,6%	-33,8%			
94 L	Э	17,0%	0,0%	1,9%	4,0%	-12,9%	-11,1%	-9,4%	-22,6%			



						Аналоги			
П	од жилую застройку (ИЖС) —	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	э, г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
	Γ	14,8%	-1,9%	0,0%	2,0%	-14,5%	-12,8%	-11,1%	-24,0%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	-3,8%	-2,0%	0,0%	-16,2%	-14,5%	-12,9%	-25,5%
	Э, Г	34,3%	14,8%	17,0%	19,4%	0,0%	2,0%	4,0%	-11,1%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	31,6%	12,5%	14,7%	17,0%	-2,0%	0,0%	1,9%	-12,9%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	29,2%	10,4%	12,5%	14,8%	-3,8%	-1,9%	0,0%	-14,5%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	51,1%	29,2%	31,6%	34,3%	12,5%	14,8%	17,0%	0,0%

Э-электроэнергия, Г- газоснабжение; В- водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Корректировка на наличие коммуникаций не принимается, т.к. объект оценки и объекты - аналоги сопоставимы по данному параметру.



Расчет стоимости оцениваемых объектов

Таблица 34

						Таблица 34
Наименование показателей сравнения	Объект оценки № 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	-	https://chelyabinsk.n1.r u/view/73535972/	https://www.avito.ru/chel yabinsk/zemelnye_uchastk i/uchastok_4sotpromnaz nacheniya_1921679618	https://www.avito.ru/chel yabinsk/zemelnye_uchastk i/uchastok_38_sotizhs_1 799644201	https://www.avito.ru/ch elyabinsk/zemelnye_uch astki/uchastok_55sotp romnaznacheniya_2630 447377	https://chelyabinsk.olan. ru/sale-land- lot/individual-housing- construction/60201333- 6-0-sot-8400000-rub-ul- ostrovskogo
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение (адрес)	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	Челябинская область, Челябинск, ул.Труда	Челябинская область, Челябинск, микрорайон Парковый-2	Челябинская область, Челябинск, Комсомольский пр-т, 21	г Челябинск, пр-кт Краснопольский	г Челябинск, ул Островского, 49
Кадастровый номер	74: 36: 0506002: 3739					
Цена предложения/продажи, руб.	-	27 000 000	4 000 000	46 000 000	59 900 000	8 400 000
Площадь земельного участка, кв.м.	4 303,0	2 600	400	3 800	5 500	600
Удельная цена, руб./м2		10 384,62	10 000,00	12 105,26	10 890,91	14 000,00
		XAPAKTE	РИСТИКИ СДЕЛОК			
Функциональное назначение объекта		под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)
Фактор цены предложение (уторговывание)		активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее
Величина поправки, %		-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%
Скорректированная стоимость, руб./м2		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Вид передаваемых имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м 2		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия рынка	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия финансирования предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки, %		0.0%	0.0%	0.0%	0,0%	0.0%



Объект оценки № 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
МЕСТОГ	<u> 1ОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА. Х</u>	<u>КАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕІ</u>	ННОГО ПУНКТА		
г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
I - Областной центр	I - Областной центр	I - Областной центр	I - Областной центр	Областной центр	I - Областной центр
=	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
	ХАРАКТЕРИСТИКА ЛО	КАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖ	ЕНИЯ		
 Ц - центры деловой активности (территории крупных торговых центров и бизнес-центров) 	- культурный и исторический центр города	∨ - многоквартирная жилая застройка	∨ - многоквартирная жилая застройка	V - многоквартирная жилая застройка	∨ - многоквартирная жилая застройка
	-12,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
	7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
Рядом с объектами,	Рядом с объектами,	Рядом с объектами,	Рядом с объектами,	Рядом с объектами,	Рядом с объектами, повышающим
·	·	·	·		стоимость жилой
жилой недвижимости		жилой недвижимости	жилой недвижимости		недвижимости
=		0.0%	0.0%		0.0%
_					13 396,96
	, 31,7,7	, 60,726	11 000/01	10 121777	10 070,70
На удалении от объектов.	На удалении от	На удалении от объектов.	На удалении от объектов.	На удалении от	На удалении от
,	,	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	***	объектов, нарушающи
• •		• •			экологию местности
-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ		CTA		
Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
под жилую застройку	под коммерческую	под коммерческую	под жилую застройку	под коммерческую	под коммерческую
(МЖС)	застройку	застройку	(МЖС)	застройку	застройку
	-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%	-4,0%
	7 535,94	9 186,49	11 583,84	10 004,92	12 861,08
	ФИЗИЧЕСКИЕ ХА	РАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА			
4 303,00	2 600,00	400,00	3 800,00	5 500,00	600,00
30- 50 со т.	10-30 сот.	0-10 сот.	30- 50 со т.	50- 70 со т.	0-10 сот.
-					-20.0%
		7 349.19			10 288,86
Своболный					Свободный
(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)
					0,0%
-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,070
	0,0% 7 008,42	0,0%	11 583,84	10 505,17	10 288,86
- - Ровный спланированный рельеф					
	Г. Челябинск Г. Челябинск Г. Областной центр П. центры деловой активности (территории крупных торговых центров и бизнесцентров) Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости На удалении от объектов, нарушающих экологию местности Земли населенных пунктов под жилую застройку (МЖС) 4 303,00 30-50 сот. Свободный	1 - Центры деловой активности (территории крупных торговых центров) 1 - культурный и исторический центр города 1 - культурный и исторический центр го	R 920,39 R 590,00	В 920.39 В 590.00 10 398,42	1 - Областной центр 1 - Областной цент



Наименование показателей сравнения	Объект оценки № 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	7 008,42	7 349,19	11 583,84	10 505,17	10 288,86
Форма земельного участка	Правильная форма					
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	=	7 008,42	7 349,19	11 583,84	10 505,17	10 288,86
Наличие панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида
Величина поправки, %	=	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	7 008,42	7 349,19	11 583,84	10 505,17	10 288,86
Наличие коммуникаций	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Величина поправки, %	,	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 008,42	7 349,19	11 583,84	10 505,17	10 288,86
Абсолютный показатель совокупной корректировки, %		37,10%	49,50%	25,50%	34,50%	49,50%
Величина, обратная абсолютному показателю совокупной корректировки, ед.		2,6954	2,0202	3,9216	2,8986	2,0202
Коэффициент соответствия объекту оценки, ед.		0,1988	0,1490	0,2893	0,2138	0,1490
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 618,55	1 393,27	1 095,03	3 351,20	2 246,01	1 533,04
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	41 389 000					



Таблица 35

						Таблица 🤇
Наименование показателей сравнения	Объект оценки № 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	-	https://chelyabinsk.n1.r u/view/73535972/	https://www.avito.ru/chel yabinsk/zemelnye_uchastk i/uchastok_4sotpromnaz nacheniya_1921679618	https://www.avito.ru/chel yabinsk/zemelnye_uchastk i/uchastok_38_sotizhs_1 799644201	https://www.avito.ru/ch elyabinsk/zemelnye_uch astki/uchastok_55sotp romnaznacheniya_2630 447377	https://chelyabinsk.olan. ru/sale-land- lot/individual-housing- construction/60201333- 6-0-sot-8400000-rub-ul- ostrovskogo
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение (адрес)	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №2.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	Челябинская область, Челябинск, ул.Труда	Челябинская область, Челябинск, микрорайон Парковый-2	Челябинская область, Челябинск, Комсомольский пр-т, 21	г Челябинск, пр-кт Краснопольский	г Челябинск, ул Островского, 49
Кадастровый номер	74: 36: 0506002: 3740					
Цена предложения/продажи, руб.	-	27 000 000	4 000 000	46 000 000	59 900 000	8 400 000
Площадь земельного участка, кв.м.	5 050,0	2 600	400	3 800	5 500	600
Удельная цена, руб./м2		10 384,62	10 000,00	12 105,26	10 890,91	14 000,00
			ЕРИСТИКИ СДЕЛОК			
Функциональное назначение объекта		под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)
Фактор цены предложение (уторговывание)		активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее	активный расширенный верхнее
Величина поправки, %		-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Вид передаваемых имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия рынка	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023	23.03.2023
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия финансирования предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
Условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
	MECTO	DODOWELLIE OF LEVE	ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕ	HUOFO DVUVTA		



Наименование показателей сравнения	Объект оценки № 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение объекта в пределах области	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
Типовая зона в пределах области	I - Областной центр	I - Областной центр	Областной центр	I - Областной центр	Областной центр	Областной центр
Величина поправки, %	=	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	8 920,39	8 590,00	10 398,42	9 355,29	12 026,00
		ХАРАКТЕРИСТИКА ЛО	КАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖ	ЕНИЯ		
Местоположение объекта в пределах города						
Типовая зона в пределах города	 - центры деловой активности (территории крупных торговых центров и бизнес-центров)	- культурный и исторический центр города	∨ - многоквартирная жилая застройка	∨ - многоквартирная жилая застройка	∨ - многоквартирная жилая застройка	V - многоквартирная жилая застройка
Величина поправки, %		-12,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости	Рядом с объектами, повышающим стоимость жилой недвижимости
Величина поправки, %	=	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности	На удалении от объектов, нарушающих экологию местности
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	=	7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
		ФУНКЦИОНАЛЬНЫ	Е ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕ	KTA		
Категория земель	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
·	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 849,94	9 569,26	11 583,84	10 421,79	13 396,96
Разрешенный вид использования	под жилую застройку (МЖС)	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую застройку (МЖС)	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Величина поправки, %		-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 535,94	9 186,49	11 583,84	10 004,92	12 861,08
Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	без ИРД	без ИРД	без ИРД	без ИРД	без ИРД	без ИРД
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 535,94	9 186,49	11 583,84	10 004,92	12 861,08
		ФИЗИЧЕСКИЕ Х	АРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	1		
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	5 050,00	2 600,00	400,00	3 800,00	5 500,00	600,00
Диапазон, сот.	50- 70 сот.	10- 30 сот.	0-10 сот.	30- 50 сот.	50- 70 сот.	0-10 сот.
Величина поправки, %		-11,0%	-24,0%	-4,0%	0,0%	-24,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Наличие ветхих зданий и строений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
под снос	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)	(незастроенный)
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Инженерно-геологические условия (рельеф)	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф



Наименование показателей сравнения	Объект оценки № 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Форма земельного участка	Правильная форма	Правильная форма	орма Правильная форма Правилі		Правильная форма	Правильная форма
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	=	6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Наличие панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида	без панорамного вида
Величина поправки, %	=	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	=	6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Наличие коммуникаций	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Величина поправки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 706,99	6 981,73	11 120,49	10 004,92	9 774,42
Абсолютный показатель совокупной корректировки, %		41,10%	53,50%	29,50%	29,50%	53,50%
Величина, обратная абсолютному показателю совокупной корректировки, ед.		2,4331	1,8692	3,3898	3,3898	1,8692
Коэффициент соответствия объекту оценки, ед.		0,1879	0,1443	0,2617	0,2617	0,1443
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 206,67	1 260,24	1 007,46	2 910,23	2 618,29	1 410,45
Стоимость объекта оценки, руб.	46 494 000					



11. Анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности использованной информации

Согласно Федеральному стандарту оценки Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)»: «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.»

Информация, использованная оценщиком, была проанализирована с учетом допущений, принятых при проведении оценки, также был проведен анализ компетентности и независимости источников информации.

Основные выводы проведенного анализа:

- 1. Информация, полученная от Заказчика, подтверждена, путем заверения копий материалов и документов. Анализ предоставленной информации не выявил противоречий в рамках компетенций оценщика, а значит информация может быть признана достоверной и надежной для целей оценки.
- 2. При проведении оценки использовались данные компетентных источников информации: крупных порталов недвижимости, государственных интернет-порталов, данных аналитических агентств и агентств, занимающихся реализацией и сдачей в аренду недвижимого имущества, информация в которых не дискредитирована, а значит может быть признана достоверной и надежной.
- 3. Экспертные оценки, использованные в отчете, взяты из компетентных источников, публикуемых на регулярной основе, имеющих как свободный, так и платный доступ. Данные результатов экспертного опроса были проанализированы оценщиком на соответствие рыночным условиям, по итогу сделан вывод о соответствии данных рыночным тенденциям.
- 4. Информации, полученной и использованной оценщиком, достаточно для проведения оценки в соответствии с целями оценки.
- 5. В отчете изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.
- 6. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников:
 - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.
 - в виде материалов и копий документов, информационных источников, размещенных в приложении к отчету.
- 7. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Таким образом, можно сделать вывод, что информация, использованная оценщиком для проведения оценки объекта оценки является в достаточной степени достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

12. Согласование результатов оценки

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе примененных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объектов, чем и достигается цель оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- изучил фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у представителя Заказчика оценки;
- изучил правовую, техническую и другую документацию;
- провел анализ рынка с целью сбора информации о продажах аналогов;



- определил рыночную стоимость объектов оценки с применением сравнительного подхода к оценке;
- составил отчет об оценке.

Для получения результатов использовалась достоверная информация, тем не менее в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности был выполнен анализ достаточности и достоверности информации. Так же был проведен анализ экспертных значений, использованных в отчете на соответствие рыночным условиям. Результаты анализа подтверждают достаточность и достоверность информации.

При обосновании итоговой величины стоимости, результатам подходов были присвоены веса.

Для получения итогового заключения о стоимости объекта оценки необходимо согласовать полученные результаты, для чего используется следующая формула:

$$PC = \sum_{i=1}^{N} C_i \times k_i$$

где: РС - рыночная стоимость объекта оценки;

С - стоимость объекта, установленная в результате использования і-того подхода оценки;

 ${f k_i}$ – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки і-тым подходом,

$$\sum_{i=1}^{N} \mathbf{k}_{i} = 100 \% \sum_{i=1}^{N} \mathbf{k}_{i} = 100 \%$$

Так как оценщик отказался от использования доходного и затратного подходов при определении справедливой стоимости квартиры, то результатом, полученным в рамках применения сравнительного подхода, при оценке квартиры присваивается весовой коэффициент 100%.

Таблица 36

пп Nō	Местоположение (адрес строительный)	Площадь общая, кв.м.	Стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.	Bec, %	Стоимость, в рамках доходного подхода, руб.	Bec, %	Стоимость, в рамках затратного подхода, руб.	Bec, %	Справедливая стоимость, руб.
1	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.)	4303	41 389 000,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	41 389 000,00
2	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.), №5.2 (стр.),	5050	46 494 000,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	46 494 000,00



13. Список использованной литературы

- Федеральный закон №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- «Справочник оценщика недвижимости −2022. Земельные участки. Часть І. Полная версия по состоянию на 2021 г.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
- «Справочник оценщика недвижимости–2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на 2021 г.», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2022 г.
 - Сборники УПВС.
 - Международные стандарты оценки
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Сайты Интернет: ссылки на источники приведены по тексту отчета выше



Приложение 1. Копии документов оценщика



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» июня 2017 г.

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

КРЫЛОВ ГЛЕБ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Челябинская область г. Челябинск Паспорт 75 04 №598706 выдан УВД Калининского района г. Челябинска 03.06.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г

А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Крылову Г.В.

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001 ОГРН 1126600002429 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738 www.srosyod.ru mail: info@srosyod.ru

07.03.2019 г. № 5126-В/2019

На № от

ВЫПИСКА

из реестра

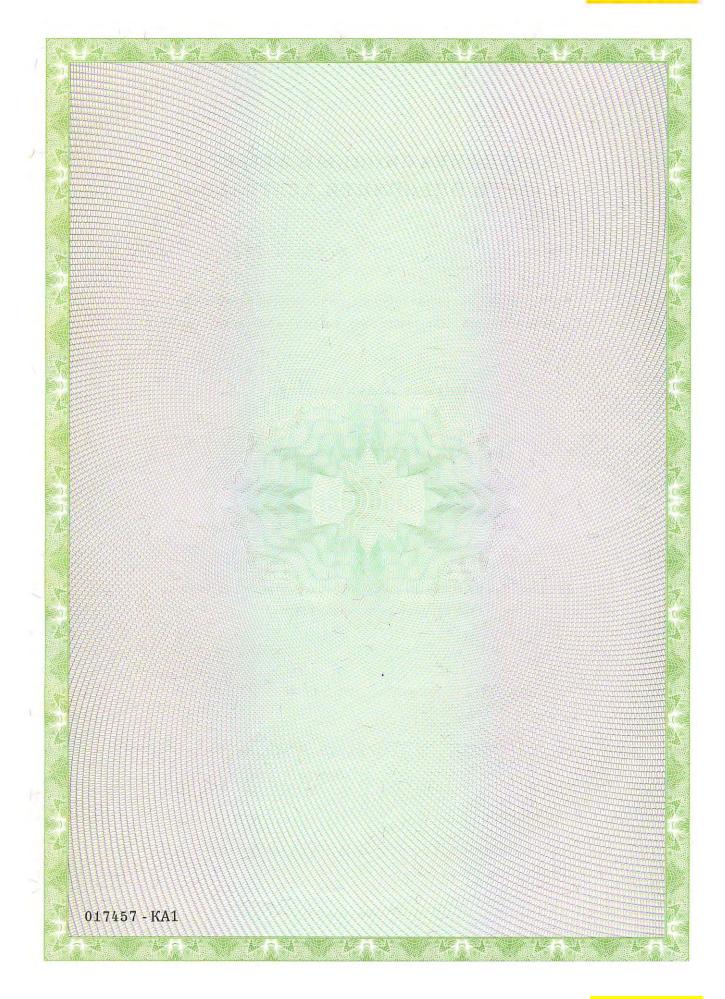
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Крылова Глеба Вячеславовича о том, что **Крылов** Глеб Вячеславович является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «05» июня 2017 года за регистрационным номером 915.

Руководитель Отдела ведения реестра членов Ассоциации СРОО «СВОД»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности $20 21_{\Gamma}$. « 03 »_ августа Nº 026995-1 Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Крылову Глебу Вячеславовичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» 20_21r. № 211 от « 03 » августа Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует 20_24г. до «_03 » августа АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б∗. ТЗ № 484





г. Челябинск, Россия

«12» декабря 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 8191R/776/500073/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/500073/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования. 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крылов Глеб Вячеславович

Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Ул. Братьев Кашириных, д. 78а, кв. 18 ИНН: 744725892470

страховщик:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б». ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «17» января 2023 г. по 24:00 часов «16» января 2024 г. (Период страхования).

СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

лимиты ответственности

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

ФРАНШИЗА:

Не установлена.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

 Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: 10.

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

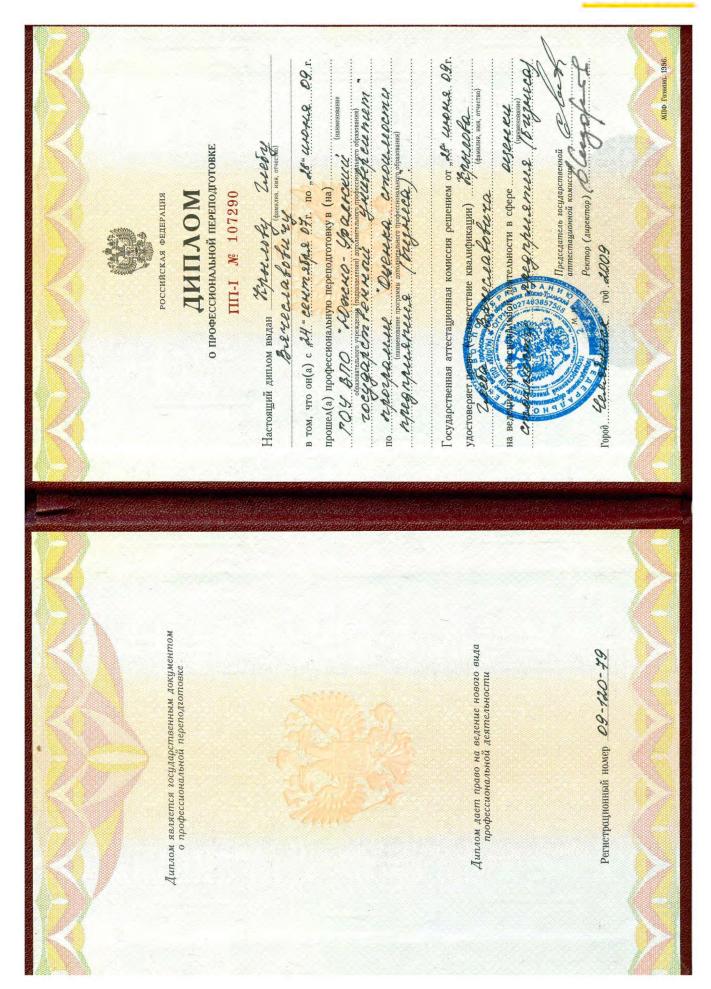
Иноземцева Екатег

№4864722N от 23.05.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Константинов Иван Васильевич Тел. (351) 210-39-35_746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru

лица, 31, стр. Б. -8:200-333-0:993-(зерном но России Беспи, тнит); +2 (495) 26-00-33 - Дипутаря Ба— т Сектисти и 12:37 от 13:11-20 Гг. 115162, Most ea, ya. His So.









«06» мая 2022 г. г. Челябинск, Россия

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/500026/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/778/500026/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования: при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

000 «САРОНА ГРУПП»

Россия, 454081, ОБЛАСТЬ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, ГОРОД ЧЕЛЯБИНСК, ПЛОЩАДЬ МОПРА, ДОМ 10. ПОМЕЩЕНИЕ 3 ОФИС 702

ИНН: 7453149562 КПП: 745301001

СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б». ИНН: 7713056834 КПП: 772501001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «20» мая 2022 г. по 24:00 часов «19» мая 2023 г. (Период страхования).

СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

лимиты ответственности:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

застрахованная деятельность:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценцики — физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требовяниям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

MIT.

Заместитель «АльфаСтрах

Блока водитель

AO

Константинов

Доверенность No

Менеджер договора со стороны Страховщика: Константинов Иван Васильевич Тел. (351) 210-39-35 (746450) электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru

п5162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.зп. стр.Б

теп./факс: (495); 28 с 959

alfastrah.ru





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

CBUMETEMBOTBO

«06» февраля 2020 г. Дата включения в реестр

Nº 139 Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Пебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13





Обществу с ограниченной ответственностью «Сарона Групп»

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» (СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 тел.: 8-800-333-87-38 mail: <u>srosumma@mail.ru</u> <u>www.srosumma.ru</u> ОГРН 1136600000690 ИНН/КПП 6685994111/668501001

06.02.2020 г. № 29/2020-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» (СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «06» февраля 2020 года за регистрационным номером 139.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»

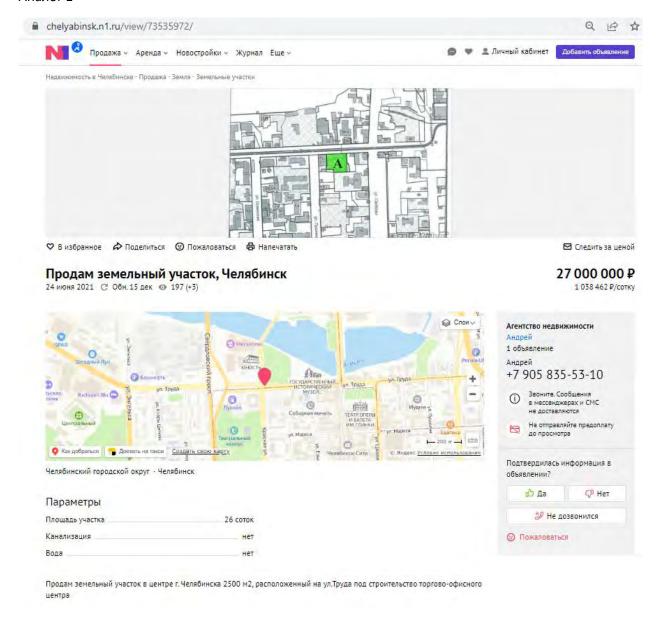
А.В. Лебедев



Приложение 2. Копии источников информации: информация об аналогах объектов оценки и использованных данных

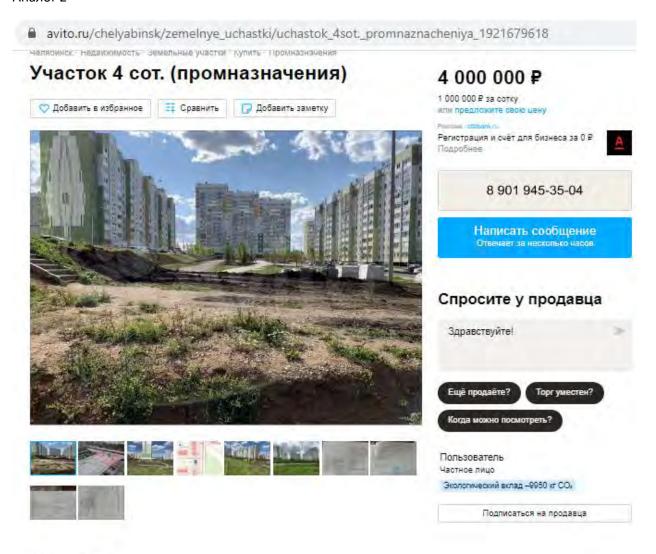
Продажа. Земельные участки

Аналог 1





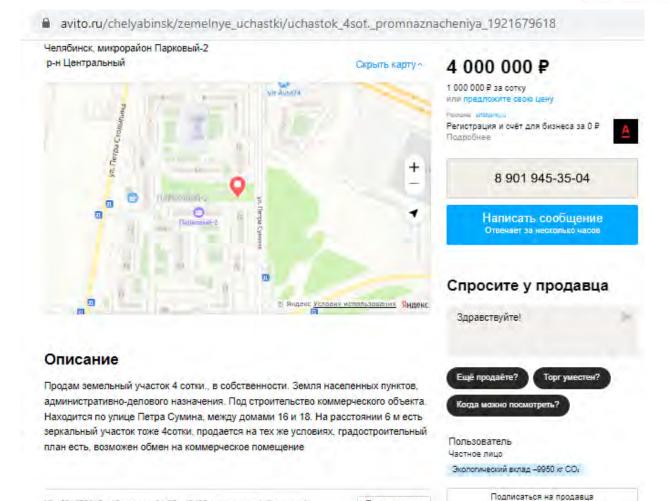
Аналог 2



Об участке

Площады 4 сот.



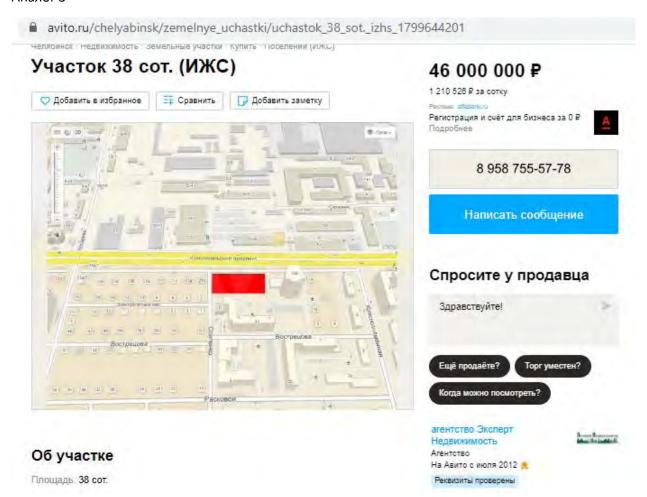


Пожаловаться

Nº 1921679618 - 13 марта в 21:27 - 12429 просмотров (+3 сегодня)

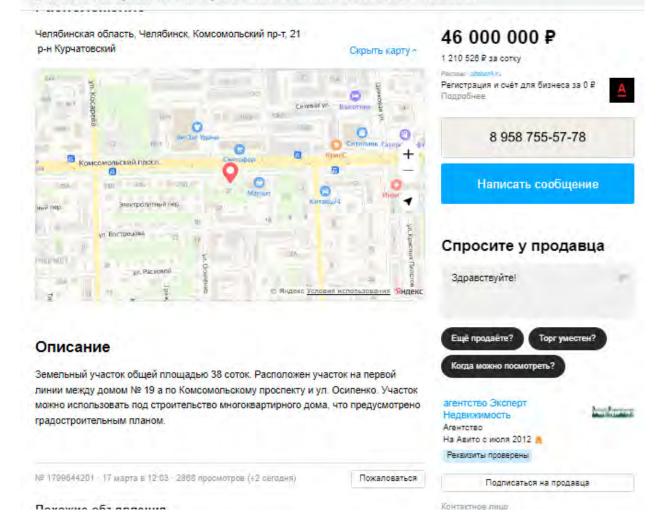


Аналог 3



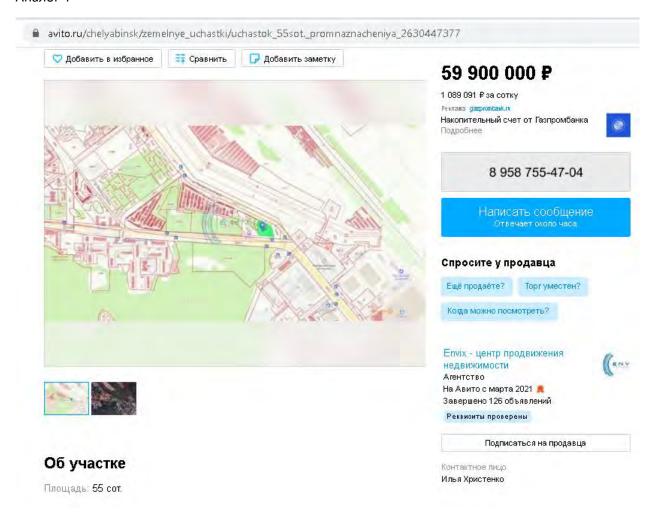


avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._izhs_1799644201

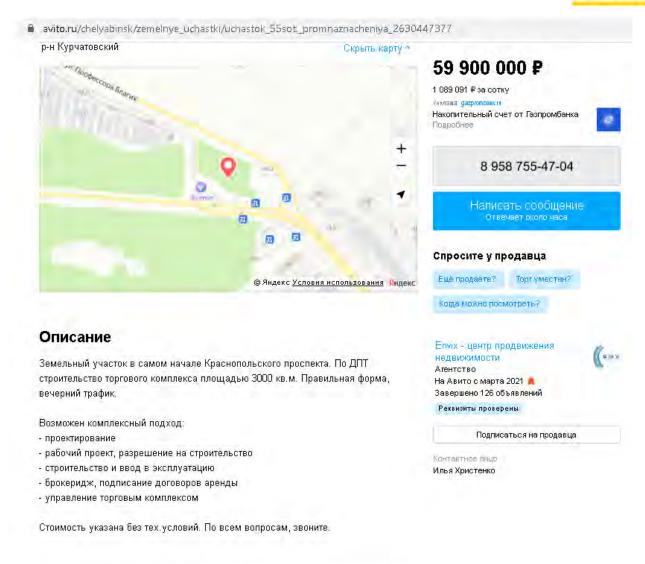




Аналог 4





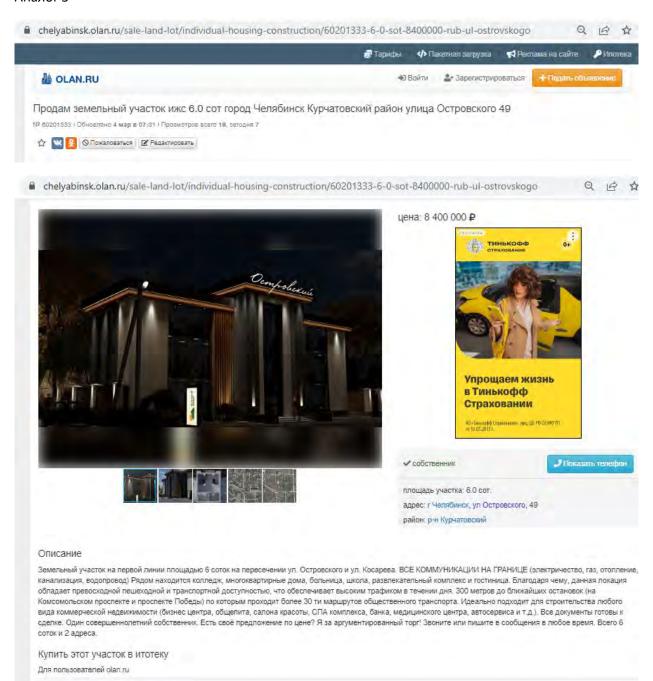


Пожаловаться

№ 2630447377 10 декабря в 22:31 373 просмотра (+1 сегодня)



Аналог 5





Скан-копии страниц справочников оценщика под редакцией Лейфера Л.А., содержащие информацию, использованную в расчетах

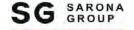
Справочник оценцика педвижимости-2022. Земеньные участки: Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение

оценщиков. Расширенный интервал

Ne	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	н/д	н/д	н/д	
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	3,9%	14,1%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	н/д	н/д	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,5%	12,8%	
6	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д	
7	города с населением до 500 тыс. чел, и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%	

3/0/22



Справочник оценцика ведвижновости-2022. Земедыщо у частов. Часть 1. Территориальные карактеристики и коррект румние в поффиц енты на пикальное местополнажение Полная верию (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов Земельные участки под жилую застройку

Таблица 94. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Центры

деловой активности по отношению к центру города.

NR	Категория городов	Среднее значение	Расширенны интервал		
1	Москва	0,92	0.87	0,97	
2	Санкт-Петербург	0.86	0,78	0.94	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0.82	0,94	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.79	0,67	0,91	
5	города с населением 500 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,82	0,96	
6	города с населением до 500 тыс. чел, и уровнем доходов выше среднего	0,93	0.91	0.96	
7	города с населением до 500 тыс. чел и уровнеи доходов ниже среднего	88,0	0,81	0,94	



Справочник оценцика недържавности-2022. Земеньные участки. Часть 1. Территориальные клужитериспира и корректирующие кооффициенты на покальное местоположение. Полни веритег (на системного на 2021).

Таблица 97, Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку.

Многоквартирная жидая застройка по отношению к центру

города.

3/01/24

Ne	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	0,65	н/д	мд	
2	Санкт-Петербург	0.78	0.72	0.84	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г Санкт-Петербург)	0.79	0.73	0,86	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,50	0,80	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	O 83	0,76	0,90	
6	города с населением до 500 тыс. чел, и уровнем доходов выше среднего	08,0	0,75	0.85	
7	города с населением до 500 тыс. чел, и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0.70	0,85	



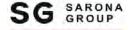
Справочник оценцика недвижимости-2022, Земеньные участки Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по

городам России.

			06	ъект-аналог	-
no	д коммерческую застройку	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МИКС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустрияльную застройку
	Земельные участки под коммерческую застройку	1.05	1.02	1,51	1,67
934	Земельные участки тод жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Объектоцении	Земельные участки под жил ую застройку (ИЖС)	0.66	0,68	1,00	1,10
	Земельные участки под индустриальную застройку	0.60	0,61	0.91	1,00



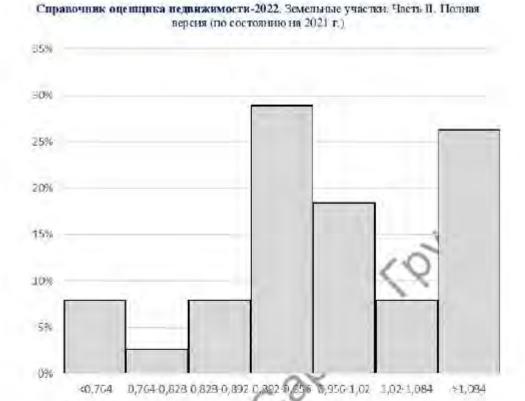


Рис. 58. Распределение (частота наблюдений) для показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку.



Справочник оценцика недвижимости-2022, Земеньные участков. Часть II. Полная персия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 77. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под

коммерческую застройку

Ne	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	н/д	н/д	н/д	
2	Санкт-Петербург	0,58	0,49	0,75	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,54	0,76	
4)	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	OB)C	н/д	н/д	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел, и уровнем доходов ниже среднего	0,56	0,45	0,67	
В	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.61	0,53	0.69	
7	города с населением до 500 тыс: чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,55	0,45	0.65	



Справочние оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 78. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

NΩ	Категория городов	Среднее значение	Расширеннь интервал		
3	Москва	0,88	н/д	н/д	
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.96	0.86	1,00	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	н/д	н/д	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	н/д	н/д	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	н/д	н/д	
7	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,87	1,00	



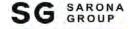
Справочник оценцика педвижимости-2022. Земельные участки. Часть П. Полная персыя (по состоящию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 79. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под

коммерческую застройку

Nº	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	0.70	н/д	нід	
2	Санкт-Петербург	0,74	0.61	0,87	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,53	0.73	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-0m	н/д	н/д	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,65	0,86	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.59	0,44	0.74	
7	города с населением до 500 тыс, чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,50	0.81	



Справочник оценцика педвижимости-2022. Земениные участки. Часть II. Полная персыя (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Площадь, сот.		дь, аналог										
		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1.39	1.71	2,00	2,21	2.38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0.72	1.00	1,23	1,44	1.59	1.71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
2	100-200	0,58	0.81	1,00	1,17	1.29	1.39	1,48	1,55	1.62	1,68	1,74
HE	200-300	0,50	0,70	0,86	3,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1.39	1,44	1.49
one	300-400	0.45	0.63	0.78	0,90	1,00	1,08	1.15	1,20	1,26	1,30	1,35
7	400-500	0.42	0.58	0,72	0,84	0.93	1.00	1,06	1,12	1.17	1.21	1.25
Š	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0.94	1,00	1,05	1.10	114	1.18
990	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1.04	1,08	1.12
0	700-800	0.36	0,50	0.62	0,72	0.80	0.86	0,91	0,96	1,00	1,04	1.07
	800-900	0.35	0.48	0,59	0.69	0.77	0.83	88,0	0.92	0.96	1,00	1.03
	900-1000	0.34	0.47	0,57	0,67	0.74	0.80	0,85	0,89	0.93	0,97	1,00

Таблица 33

П	лощадь.	100				al	lanor	1			
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
- 1	0-10	1,00	1,30	1.48	1,60	1,69	1.77	1,83	1,88	1.93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1.35	1,41	1,45	1,48	1,53
ž	30-50	0,67	0,88	1.00	1,08	1,14	1.19	1,23	1,27	1.30	1,34
표	50-70	0,52	0.81	0.93	1,00	1.06	1.10	1.14	1,17	1.20	1,24
급	70-90	0,59	0.77	0.88	0.95	1.00	1.04	1,08	1,11	1.14	1,17
¥	90-110	0,57	0.74	0.84	0.91	0.96	1.00	1,04	1,07	1.09	1,12
2	110-130	0,55	0,71	0.81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
90	130-150	0,59	0.69	0.79	0,85	0.90	0.94	0,97	1.00	1.03	1.05
	150-170	0,52	0,67	6.77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1.00	1,03
	170-200	0.50	0.88	0.75	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97	1,00

63/9/22



Приложение 3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

	ФП	ИС ЕГРН				
Выписка из Единого госуд:	арственного ре о характерист	тиках объекта недвижимо	ств			
Земельный участок						
	(mg of a	на мурившиюсти)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела	<u>1:</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
16.09.2022 No 99/2022/494398276						
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3739				
Номер кадастрового квартала:	74:36:050600	02				
Дага присвоения кадастрового номера;	19.06,2020					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют					
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Труда, в Центральном районе					
Площадь:	4303 +/- 23kB. M					
Кадастровая стоимость, руб.:	21050232.97	21050232.97				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсу	тствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимость, из которых образован объект недвижимости:	74:36:050600	02:1728				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют					
Сведення о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:						
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
польое наименование должности		подинсь	инициалы, фамилия			



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

Земельный участок (акц об-нез ліцинянняю)									
16.09.2022	Nº 99/2022/494398276								
Кадастровь	ый номер:		74:36:0506002:3739	74:36:0506002:3739					

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №2.2 (стр.), №2.2 (стр.), №2.2 (стр.), №2.2 (стр.), №2.2 (стр.)
Сведения о кадастровом инженере:	Шабалина Ирина Игоревна №74-15-728
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведення о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зокы, территории опережающего согрально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:	данные отсутствуют
Сведення о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничых угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположения темельного участка в границах территории, в отношения которой утвержден проект межевания территории:	давные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	юзациалы, фамилия

M.II.



Выпласка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

		Сведенно	i o xapaktej	листиках объекта недвижимо	Сти	
Земельный у	часток					
			(ag	д обл енга педананомоста)		
Лист № Р	аздела 1	Всего листов раздел	1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.09.2022	Na 99/2022/4943	98276				
Кадастровый	номер:			74:36:0506002:3739		
Условный ном	мер земельного уч	астка:	данные с	лсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора; предусматривающих предоставление в соответствии с		данные отсутствуют				

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или мующилальной собственности эемельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образоваты на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о налични земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель, выписки:	Казачков Александр Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	пянциалы, фамилия



Выпліска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведення о зарегистрированных правах

3e	мельн	ый участок			
77		(mg shears mgm			
-	CT No		сего разделов: Всего листов выписки:		
-		22 Ng 99/2022/494398276	1:36:0506002:3739		
	1				
1.	Прав	ообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2,	- 11	номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственняюсть, № 74:36:0506002:3739-74/108/2021-3 от 07.04.2021		
	Огра	вичение прав и обременение объекта недвижимости:			
	-	вид:	Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:	07.04.2021		
		номер государственной регистрации:	74:36:0506002:3739-74/108/2021-4		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	c 07.04.2021		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Гамма Групп", ИНН: 5410071220		
3.	3.1.1	основаще государственной регистрации:	"Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым известиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым известиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-1 от 24.03.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-6 от 18.10.2016; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-2 от 10.12.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-3 от 22.07.2010; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-4 от 03.02.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым невестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-6 от 23.08.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционны		
4.	Дого	воры участия в долевом стронтельстве:	не зарегистрировано		
5.	Заявл	венные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Свед	ения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.		евня о наличии решення об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.		ення о невозможности государственной регистрации без личного ия правообладателя или его законного представителя:			
9	прек	опрятизания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных ений о проведения государственной регистрации права (перехода, защения права), ограничения права или обременения объекта эжимости, сделки в отношения объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10	orpai oprai		данные отсутствуют		
11.	прек	ення о невозможности государственной регистрации перехода, защення, ограничения права на земельный участок из земель кохозяйственного назначения:			
To	сударс	твенный регистратор	ФLNC ELBH		

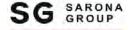


полное наименование должности	HOZITICE	инициалы, фамили
-------------------------------	----------	------------------

Вы	писка из Единого государст О писание :		недвижимости об об гземельного участк		Раздел 3
Земельный участок	Company of Marie Company			1000	
эспения участик		(вид объевта недви	кимости)		
Лист № Раздела <u>З</u>	Всего листов раздела 3:		его разделов:	Всего лі	истов выписки:
16.09.2022 No 99/2022/494398276			- 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	1	
Кадастровый номер:		74	:36:0506002:3739		
План (чертеж, схема) земельного уча	SET V 3				
Tradit (Tepresi, exemp) sementrol 5 y to	100				
		5:0506002:3739			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обознач	тения:			
Государственный регистратор				ФГИС Е	2ГРН
полное наименование	должности	15.15	подпись		инициалы, фамилия

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

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

Земельный	учас	ток			
			(682	облекта недвижнымости)	
Лист № Раздела <u>3.2</u>		ела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022	Ng	99/2022/494398276			
Кадастровь	i HO	vep:		74:36:0506002:3739	

Система; Зона №	координат: МСК	05		
Номер	Коорд	рнагы	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрещность определения координат характерных точек границ земельного
точки	X	Y	7,453,454,554,454,454,454,454,454,454,454	участка, м
1	2	3	A	5
1	607247.18	2321232.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	607247.59	2321299.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	607183.56	2321399,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	607183.11	2321232.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инациалы, фамилия

М.П.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости об ооъекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный	і уча	сток			
			(m	д объекта инданиямости)	
Лист №	Разд	ела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022	Nσ	99/2022/494375682			
Кадастровь	ni eo	мер:		74:36:0506002:3740	

Номер кадастрового квартала:	74:36:0506002	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.06.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Челябинская область, г Челябинск, ул Труда, в Центральном районе	
Площадь:	5050 +/- 25кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	24704549.5	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:36:0506002:1778, 74:36:0506002:4989	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	74:36:0506002:1728	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведення о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	пенциалы, фамплия

MII.



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

Земельный участок			
	(a)	on on eart networknown)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 No 99/2022/4943	75682		
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для стровтельства комплекса жилых домов с помещениями общественного назначения №1.2 (стр.), №2.1 (стр.), №3.1 (стр.), №4.1 (стр.), №5.1 (стр.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.), №5.2 (стр.)
Сведения о кадастровом инженере:	Шабалина Ирина Игоревна №74-15-728
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зокы, территории опережающего социально экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничых утодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположения земельного участка в границах территории; в отношении которой утвержден проект межевания территории:	давные отсутствуют

Государственный регистратор		ΦΓΝC ELbH
полное наименование должности	подпись	юэщналы, фамния

M.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

	Сведенн	а о характеј	ристиках ооъекта недвижим	СТИ	
Земельный участок					
		(mg	д обл. енг. и подвижномости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела	a 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
16.09.2022 No 99/2022/49437	5682				
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740			
		_			
Условный номер земельного уча	данные отсутствуют				
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора,		данные отсутствуют			

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (вли) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти визи органом местного самоуправления находящегося в государственной или муэнципальной собственности эемельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничека:	данные отсутствуют
Сведения о налични земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель, выписки:	Казачков Александр Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	пянциалы, фамилия



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

		1 _ 1	(eq.sh.ers)	(diamanio	crw)	
Ли	Cr No	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Bcero	разделов:	Всего листов выписки:
16	.09.20	22 Ng 99/2022/49	1375682			
Ka,	цастро	вый номер:		74:36:	:0506002:3740	
1.	Прав	ообладатель (правоо	бладателн):	1.1	. данные о право	обладателе отсутствуют
2.	Вид,	номер и дата госудај	оственной регистрации права:	2.1	Долевая собств 07.04.2021	енность, № 74:36:0506002:3740-74/108/2021-3 от
	Огра	ничение прав и обре	менение объекта недвижимости:			
		вид:		До	верительное упр	вление
		дата государствени	ой регистрации:	-	10.2021	
		номер государствен		74	36:0506002:3740	-74/108/2021-8
		срок, на который ус объекта недвижимо	тановлено ограничение прав и обременение ости:	c 0	8.10.2021	
		лицо, в пользу кого объекта недвижимо	рого у стаковлено ограничение прав и обременен эсти:	J. O.L.	імма Групп" Закр	иенной ответственностью Управляющая компанця вытым паевым инвестиционным фондом юйком-Капитал", ИНН: 5410071220
3.	31.1		твенной регистрации:	Sain CONTROL C	протим паевым и тройком - КАП менения и деном - КАП товор о передаче равления з ПИФ и 12.08.2021; менения и деном - КАП тройком - КАП тройком - КАП менения и деном тройком - КАП менения и тройком - КАП тройком - КАП	нения в Правила доверительного управления итвестиционным фондом ведвижимости итАЛ" №1326-75409847-4 от 03.02.2011; вения в Правила доверительного управления внестиционным фондом ведвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; вения в Правила доверительного управления внестиционным фондом ведвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-5 от 23.08.2012; прав и обязавностей по договору доверительного ведвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" № УКП/18 нения в Правила доверительного управления внестиционным фондом ведвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-6 от 18.10.2016; нения в Правила доверительного управления внестиционным фондом недвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; кения в Правила доверительного управления швестиционным фондом ведвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-2 от 10.12.2009; кения в Правила доверительного управления внестиционным фондом ведвижимости ИТАЛ" №1326-75409847-3 от 22.07.2010; ыного управления Закрытым паевым инвестиционны сти "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847 от нения в Правила доверительного управления швестиционным фондом недвижимости итАЛ" №1326-75409847-1 от 24.03.2009
4.	-	воры участкя в доле		-	зарегистрирован	
5,	-		орядке права требования:	- 1	ные отсутствую	
6.	1	The second secon	отношении зарегистрированного права:	да	ные отсутствую	T _
7.	госуд	арственных и муни		да	данные отсутствуют	
3.	участ	ня правообладателя	и государственной регистрации без личного или его законного представителя:			
9.	заявл прекр недві	ений о проведении г ращения права), огра эжимости, сделки в	ння о налички поступивших, но не рассмотрены осударственной регистрации права (перехода, изгчения права или обременения объекта иношении объекта недвижимости:		нные отсутствую	r.
1	огран орган	ничення права без не на:	вия государственной регистрации сделки, права, обходимого в силу закона согласия третьего лица	, да	нные отсутствую	г
11.			гь государственной регистрации перехода, ія права на земельный участок из земель			



осударственный регистратор	T	ФГИС ЕГРН
----------------------------	---	-----------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости О писание местоположения земельного участка

Земельный участок			
	(0)	ц объет а недвескимости)	
Лист № <u> </u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 N₂ 99/2022/4943	75682		
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740	

План (чертеж, схема) земельного участка	а	
	74:36:0506002:3740	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
(a)		<u> </u>

М.П.



Раздел 3.2

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

Земельный	і участок						
(sect top state indicatemental)							
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
16.09.2022	Nº 99/2022/494375682						
Кадастровь	лії номер:		74:36:0506002:3740				

Система; Зона №	коордынат: МСК	05		
Номер	Координаты		Описание закреплення на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек гранаті, земельного
	X	Y	Selection of the County and County of the	участка, м
1	2	3	4	5
T	607247.59	2321299.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	607248.08	2321378,08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	607184.09	2321378.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	607183.56	2321299.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инациалы, фамилия	

М.П.