



ОТЧЕТ № 10-ОЦ/025.0.2-9/2022

по определению справедливой стоимости
недвижимого имущества

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

Дата оценки: 23.09.2022г.

Дата составления отчета: 23.09.2022г.

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

sarongroup.ru
info@sarongroup.ru
ООО «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 №9 от 23.09.2022 года, специалисты ООО «Сарона Групп» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества:

Земельные участки:

№ пп	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 23.09.2022г.

Цель и задача оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки могут быть использованы 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7; 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 (MCO) 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:

88 078 621 (Восемьдесят восемь миллионов семьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать один) рубль.

В том числе:

№ пп	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.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 325 367,00
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.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	46 753 254,00

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	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. Задание на оценку	8
3. Сведения о Заказчике и об Оценщике	9
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
6. Применение стандартов по оценке для МСФО	13
7. Описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	20
7.1. Характеристика местоположения объекта оценки	21
7.2. Другие факторы и характеристики, не относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	24
8. Анализ наиболее эффективного использования	27
8.1. Принцип наиболее эффективного использования	27
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	30
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	30
9.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране по состоянию на дату оценки	30
9.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе присутствия объектов оценки	35
9.2. Структура рынка недвижимости	38
9.3. Структура земельного рынка и общая ситуация на рынке земельных участков	40
9.4. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	43
9.5. Анализ рынка недвижимости	46
9.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок	47
9.7. Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
9.8. 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	49
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	50
10.1. Основные термины и определения	50
10.2. Общее понятие подходов и методов оценки, а также обоснованный выбор и отказ от применения подходов к оценке объектов оценки	55
11. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	57
11.1. Определение стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж	57
12. Согласование результатов оценки	68
13. Список использованной литературы	70
Приложение 2. Материалы по оценке	80
Приложение 3. Информация об аналогах объектов оценки и использованных рыночных данных	93

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 №9 от 23.09.2022 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

№ п/п	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.	Вес, %	Стоимость, в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость, в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Челябинская область, г Челябинск, ул Труда, в Центральном районе	4303	41 325 367,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	41 325 367,00
2	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	5050	46 753 254,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	46 753 254,00

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:

88 078 621 (Восемьдесят восемь миллионов семьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать один) рубль,

в том числе:

№ пп	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.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 325 367,00
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.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3740	5050	46 753 254,00

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.

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)
развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30	+/-20	+/-15
	Средняя (региональные центры)	+/-25	+/-15	+/-10
	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:

$$i = i_{1,2} * k_3,$$

где:

- i - итоговый интервал стоимости;
- $i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
- k_3 - 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.

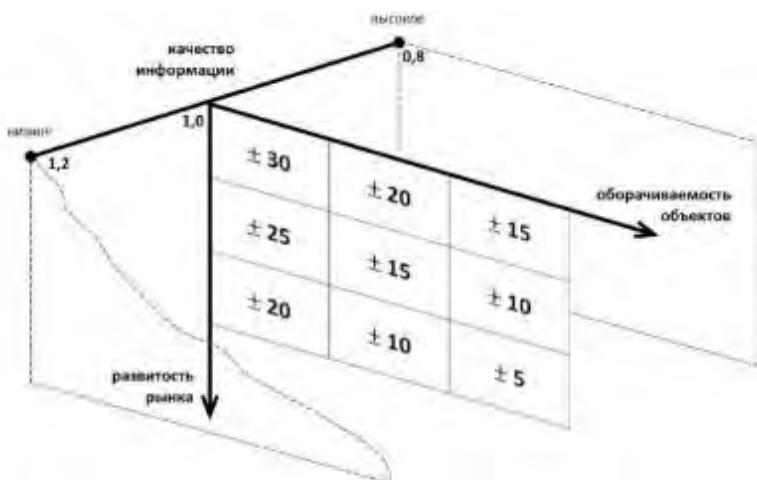


Рисунок 1

Таким образом, качество информации, использованной при проведении оценки, может быть характеризовано 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 $k_3=1$.

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

Таблица 4

№ п/п	Адрес почтовый	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей	Оборачиваемость объектов	Развитость рынка	Качество информации	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	41 325 367,00	низкая	средняя	среднее	25%	30 994 025,25	51 656 708,75
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	46 753 254,00	низкая	средняя	среднее	25%	35 064 940,50	58 441 567,50

2. Задание на оценку

Таблица 5

Задание на оценку	
Объекты оценки	Земельные участки с кадастровыми номерами: 74:36:0506002:3739; 74:36:0506002:3740
Месторасположение объекта	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.).
Состав объекта оценки	Объекты оценки не имеют частей
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 025.0.2. от 09.08.2021 года, Дополнительное соглашение №9 от 23.09.2022 года.
Оцениваемые права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения права	Доверительное управление
Правообладатель оцениваемого имущества	ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Документы и (или) ссылки, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г. Выписка из ЕГРН от 16.09.2022 г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ. Справедливая стоимость объекта оценки определяется в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности, признанных и применяемых на территории Российской Федерации (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).
Период проведения оценки	23.09.2022 г. – 23.09.2022 г.
Дата оценки	23.09.2022 г.
Дата составления отчета	23.09.2022 г.
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Сервитуты	Не зарегистрированы
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отражение результатов оценки в бухгалтерском учёте и в финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Отчет может быть использован для целей, указанных в отчете, и не может быть документом доказательственного значения для иных целей

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Таблица 6

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 которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Обществом с ограниченной ответственностью «Сарона Групп» подтверждается полное соблюдение принципов независимости, установленных 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
Номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И №107290 от 26.06.2009г. Выдан ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №0026995-1 от 03.08.2021 г. Выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Действителен до 03.08.2024 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 ответственности исполнителя	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8191R/776/500595/21 сроком с 17.01.2022 г. по 16.01.2023 г. на сумму 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года по настоящее время
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщиком Крыловым Глебом Вячеславовичем подтверждается 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
Сведения 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»

Параметр	Описание
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. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении 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 каких-либо 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. Состояние отделки объектов оценки принято в соответствии с фотоматериалами, предоставленными заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
6. Оценщик не несет 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 Отчета.
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 объема Отчета. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:
 - соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
 - быть понятным пользователям Отчета 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. Итоговая величина объектов оценки определена без учета НДС
22. Справедливая стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой данные оцениваемый объект 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.

Статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что для целей Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Согласно пункту 5 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного в целях реализации положений Федерального закона приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости объекта оценки. Понятие восстановительной и справедливой стоимости не закреплено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Одновременно, статьей 7 Федерального закона установлено, что в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Дополнительно следует отметить, что и 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 соответствие с требованиями МСФО.

23. Согласно статье 6 Федерального Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) закрепляет право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных Законом N 135-ФЗ, однако указанный Закон не запрещает арендатору или иному лицу выступать заказчиком по договору.

24. 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 [3]). 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-ФЗ, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

5. Применимые стандарты оценочной деятельности

Таблица 7

Федеральные законы РФ
Федеральный закон №135 от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Федеральные стандарты оценки
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
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. Применение стандартов по оценке для МСФО

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

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, осуществлявшаяся 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.

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

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:

- (a) 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:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- (б) 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.

Цена

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).
- (б) 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.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Исходное условие оценки нефинансовых активов

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(б) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

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 котируемых цен 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;
- (б) становится доступной новая информация;
- (с) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (д) 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.

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.

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;

(б) 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.

Определения терминов

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Входная цена – цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

Ожидаемый поток денежных средств - взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм

Рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Общая характеристика МСФО (IAS) 16 «Основные средства»

МСФО (IAS) 16 «Основные средства» является основным международным стандартом, регулирующим порядок учета основных средств.

Также при изучении правил учета основных средств необходимо руководствоваться МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», МСФО (IAS) 17 «Аренда», МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам», МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Определение основных средств

Основные средства – это материальные активы, которые

1. используются компанией для производства или поставки товаров и услуг, для сдачи в аренду другим компаниям или для административных целей; и
2. предполагается использовать в течение более чем одного годового периода.

Критерии и особенности признания основных средств

Объект основных средств должен признаваться в качестве актива, когда:

1. с большой вероятностью можно утверждать, что компания получит связанные с активом будущие экономические выгоды;
2. себестоимость актива для компании может быть надежно оценена.

При определении того, что составляется отдельный объект основных средств, критерии признания должны применяться с учетом конкретных обстоятельств и специфику финансово-хозяйственной деятельности компании. Например, незначительные по стоимости мелкие приспособления, штампы, шаблоны и другие аналогичные детали могут приниматься к учету как единый учетный объект; запасные части и оборудование для обслуживания основных средств, как правило, включаются в состав материально-производственных запасов и списываются на расходы по мере их использования. Однако крупные запасные части, резервное оборудование, а также запчасти и оборудование для обслуживания конкретного объекта могут приниматься к учету как основные средства, если компания предполагает их использовать в течение более одного (годового) периода, но не более срока полезного использования соответствующего объекта основных средств.

При определенных условиях общую сумму затрат на актив, целесообразно разделять на составляющие части и учитывать каждую часть как отдельный объект основных средств. Это имеет место, когда составные части актива имеют разный срок полезного использования или извлечение выгоды от использования отдельных частей происходит по разным схемам, требуя применения различных норм и методов амортизации. Например, самолет и его двигатели следует учитывать по отдельности, поскольку они имеют разные сроки полезного использования.

Активы, имеющие отношение к экологической безопасности и защите окружающей среды, принимаются к учету как основные средства, если они позволяют компании увеличить будущие экономические выгоды от других активов, принадлежащих компании. При этом балансовая стоимость всей группы соответствующих активов не должна превышать их общую возмещаемую стоимость.

Понятие «группа основных средств»

Группа (вид) основных средств – это объединение активов, одинаковых по содержанию и характеру их использования в процессе деятельности компании.

Примерами групп основных средств могут быть следующие: земля; земля и здания; оборудование; суда; самолеты; автотранспортные средства; мебель и хозяйствственные принадлежности; оборудование административных помещений.

Первоначальная оценка объекта основных средств

Первоначальное признание объектов основных средств осуществляется по фактической стоимости.

Первоначальная стоимость – это сумма уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливая стоимость другого переданного за него возмещения, на момент приобретения или сооружения актива. Структура первоначальной стоимости основных средств определяется способом приобретения объекта.

Первоначальная стоимость объектов, приобретаемых за плату, включает следующие элементы:

1. покупную стоимость, в том числе пошлины и невозмещаемые налоги на покупку (за вычетом предоставленных торговых скидок);
2. прямые затраты по доставке актива к месту назначения и приведению его в рабочее состояние (затраты на подготовку площадки, затраты на доставку и разгрузку, на установку, стоимость профессиональных услуг архитекторов, инженеров и др.);
3. предполагаемую стоимость разборки и удаления актива (затраты на демонтаж) и восстановление площадки, на которой он располагался (регулируется МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы»)

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами.

Учет основных средств после первоначального признания

Компания согласно МСФО (IAS) 16 может выбрать одну из двух моделей учета последующей оценки:

1. модель учета по первоначальной стоимости;
2. модель учета по переоцененной стоимости.

Важно отметить, что МСФО (IAS) 16 допускает применение модели учета основных средств к отдельным группам основных средств.

Модель учета по первоначальной стоимости состоит в следующем: после первоначального признания объект основных средств учитывается по его первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, признанных согласно МСФО (IAS)36 «Обесценение активов».

Под убытком от обесценения понимается сумма, на которую балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость; возмещаемая стоимость - наибольшая из двух величин: чистой цены продажи и ценности использования актива.

Модель учета по переоцененной стоимости предполагает, что после первоначального признания объект основных средств учитывается по переоцененной стоимости, являющейся его справедливой стоимостью на дату переоценки за вычетом амортизации и убытков от переоценки. Таким образом, альтернативный подход предусматривает систематическую переоценку объектов основных средств до справедливой стоимости.

Требования к проведению и отражению переоценок основных средств

Переоценке подлежат не отдельные объекты основных средств, а вся группа, к которой относится объект. Переоценки должны проводиться на регулярной основе, так чтобы балансовая стоимость объекта существенно не отличалась от его справедливой стоимости на отчетную дату.

Справедливой стоимостью объектов основных средств обычно является их рыночная стоимость. Такая оценка, как правило, выполняется профессиональными оценщиками.

МСФО (IAS) 16 выделяет два способа отражения переоценки на счетах бухгалтерского учета:

1. сумма накопленной амортизации на дату переоценки переоценивается в той же пропорции, что и изменение балансовой стоимости актива до вычета амортизации; при этом после переоценки балансовая (остаточная) стоимость актива равняется его переоцененной стоимости;
2. сумма накопленной амортизации на дату переоценки списывается на уменьшение балансовой стоимости объекта до вычета амортизации, после чего полученный результат переоценивается до справедливой стоимости.

Амортизации основных средств

МСФО (IAS) 16 «Основные средства» определяет амортизацию – как систематическое уменьшение амортизуемой стоимости актива на протяжении срока его полезной службы. Амортизуемая стоимость – фактические затраты на приобретение основного средства или другая величина, отраженная в финансовой отчетности вместо фактических затрат, за вычетом ликвидационной стоимости, т.е. первоначальная стоимость за вычетом ликвидационной.

Ликвидационная стоимость – это сумма, которую компания ожидает получить за актив в конце срока его полезной службы за вычетом ожидаемых затрат на его выбытие. Если величина ликвидационной стоимости незначительна (несущественна), она может не учитываться при формировании амортизуемой стоимости. Если компания использует модель учета по переоцененной стоимости, то переоценке подлежит и ликвидационная стоимость.

Согласно МСФО (IAS) 16 срок полезной службы объекта основных средств – это период, в течение которого ожидается использование амортизуемого актива, либо количество смен, которое компания предполагает произвести с использованием актива. При определении срока полезной службы актива необходимо учесть следующие факторы:

1. ожидаемого объема использования актива, исходя из его предполагаемой мощности или фактической производительности;
2. предполагаемого физического износа, зависящий от интенсивности использования (количества смен), программы ремонта и обслуживания, условий хранения;
3. технологический и моральный износ;
4. юридические или аналогичные ограничения на использование актива.

Таким образом, по МСФО (IAS) 16 срок полезной службы основных средств определяется компанией самостоятельно оценочным путем на основе опыта работы с аналогичными активами и иными объективными факторами.

Срок полезного использования также должен периодически пересматриваться: в сторону увеличения, если производятся затраты, улучшающие состояние основного средства сверх первоначально установленных нормативов или становится более эффективной политика компании в области ремонта и обслуживания; в сторону сокращения, в случае неблагоприятных изменений технологии или в ситуации на рынке.

Инвестиционная недвижимость по МСФО – это готовое к использованию имущество или строящаяся недвижимость, находящиеся в распоряжении владельца или арендатора по договору финансовой аренды, с целью получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, для административных целей или продажи в ходе обычной деятельности.

Инвестиционной недвижимости (собственности) посвящен одноименный стандарт IAS 40. Инвестиционной недвижимостью в целях составления отчетности по МСФО может выступать земля или здание (часть здания) или и то и другое.

7. 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

№ пп	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.) и подземных автостоянок №2.2 (стр.), №3.2 (стр.), №4.2 (стр.), №5.2 (стр.).	74: 36: 0506002: 3739	4303	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г.
2	Земельный	Челябинская область, город Челябинск, по улице	74: 36: 0506002: 3740	5050	Выписка ЕГРН от

участок	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.).		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.

7.1. 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

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.

¹ <https://ru.wikipedia.org/>

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° 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°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)

Административное деление города Челябинска

Район	Дата образования
Калининский	1970
Курчатовский	1985
Ленинский	1935
Металлургический	1946
Советский	1937
Тракторозаводский	1937
Центральный	1961



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.

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 характеристики местоположения объекта оценки

Таблица 9

Наименование	Характеристика
Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе
Местоположение объекта на карте города	
Панорамное изображение объекта оценки и его окружения на https://yandex.ru/maps/	
Преобладающая застройка района расположения объекта оценки	В районе расположения объекта оценки преобладают жилые многоэтажные дома, объекты социально-бытового обслуживания населения, торговые комплексы, Зоопарк, ПКиО им. Ю.А. Гагарина
Плотность застройки	Высокая
Транспортная доступность	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения объектов оценки	Высокая
Развитость инженерной инфраструктуры	Инженерная инфраструктура развита
Размещение в непосредственной близости объектов повышенной опасности (промышленные)	На удалении

предприятия и пр.)	
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

7.2. 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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местонахождения (адрес)	Кадастровый (или условный номер)	Площадь, кв.м.	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права	Правоустанавливающие документы
1	Земельный участок	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе	74:36:0506002:3739	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	74:36:0506002:3740	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, 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.

7.3. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

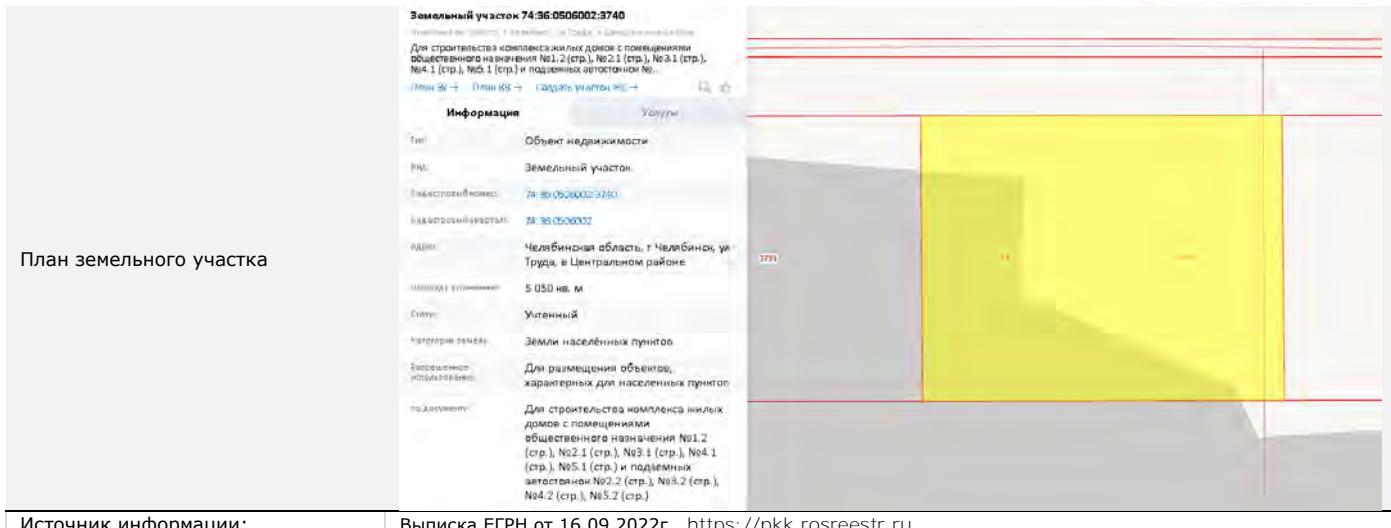
Описание объектов оценки составлено на основании документов и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального исследования.

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.	21 050 232,97
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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.)
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	
Источник информации:	Выписка ЕГРН от 16.09.2022г. https://pkk.rosreestr.ru

Таблица 12

Объект оценки №2	Земельный участок
Местоположение (адрес)	Челябинская область, город Челябинск, по улице Труда в Центральном районе
Кадастровый номер	74: 36: 0506002: 3740
Площадь, кв. м.	5050
Кадастровая стоимость, руб.	24 704 549,50
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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.)
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона. 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



Источник информации: Выписка ЕГРН от 16.09.2022г. <https://pkk.rosreestr.ru>

7.4. 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.

8. Анализ наиболее эффективного использования

8.1. 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, выбирамому 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 (строительство-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 высокого 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.

8.2. 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 зональном зонировании, 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.

9. 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.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

Описание социально-экономической ситуации в Российской Федерации по состоянию на дату оценки

О текущей ситуации в российской экономике 1 июня 2022 г.²

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Экономическая активность														
ВВП¹	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 ²	16,5 ²			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 ²	4,7 ²	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 ³	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 ²	23,3 ²	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 ³	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 ²	-4,8 ²	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 ²	-5,2 ²	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–март 2022 г.

³ Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

Картина инфляции. Май 2022 года³

В мае 2022 года инфляция продолжила замедляться и в помесячном выражении составила 0,12% м/м (1,56% м/м в апреле). В годовом выражении инфляция замедлилась впервые с декабря 2021 года – до 17,10% г/г (17,83% г/г в апреле).

На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности. В результате на непродовольственные товары и услуги в отчетном месяце наблюдалась дефляция, на продовольственные товары рост цен замедлился.

В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована оклонулевая ценовая динамика (-0,01% после 0,00% неделей ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 3 июня составили 17,02% г/г.

Потребительская инфляция в мае 2022 года

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в мае 2022 г. продолжила замедляться и составила 0,12% м/м (апрель 2022 г.: 1,56% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,18% м/м SA1 (1,46% м/м SA месяцем ранее). В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована оклонулевая ценовая динамика (-0,01%).

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились (-0,09% м/м в мае после роста на 0,53% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора: -0,01 % м/м SA после роста на 0,55% м/м SA).

На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,11% м/м после роста на 0,6% м/м в апреле. В мае на фоне укрепления рубля и снижения потребительского спроса продолжилось снижение цен на товары длительного использования с высокой импортной составляющей (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары и средства связи), продолжили дешеветь медикаменты. Также в мае снижение цен зафиксировано на легковые автомобили (-0,55% м/м), строительные материалы (-0,40% м/м) и обувь (-0,05%). На ряд других непродовольственных товаров отмечалось замедление роста цен (одежда и белье, галантерея, моющие и чистящие средства). Бензин дешевеет третий месяц подряд (в мае – на -0,18% м/м).

3. Снижение цен наблюдалось и в секторе услуг – на -0,32% м/м в отчетном месяце после роста на 1,07% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,15% м/м SA после роста на 1,09% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в снижение цен в отчетном месяце внесло удешевление услуг зарубежного туризма и воздушного транспорта.

³ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_8_iyunya_2022_goda.html

4. В результате снижения цен на услуги и непродовольственные товары на монетарную компоненту инфляции (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, впервые за всю историю наблюдений зафиксирована дефляция (-0,24% м/м, с исключением сезонного фактора на -0,18% м/м SA).

5. Рост цен на продовольственные товары замедлился до 0,60% м/м после 2,87% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – до 0,59% м/м SA (2,56% м/м SA месяцем ранее). Усилилась дефляция на плодоовощную продукцию – в мае цены снизились на -2,21% м/м после снижения на -0,35% м/м в апреле. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции цены продолжили расти, но темпы значительно замедлились (+1,04% м/м в мае против +3,40% м/м в апреле). При этом на отдельные социально значимые продовольственные товары в мае отмечалось снижение цен (сахар, мясо птицы, свинина, яйца).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	дек.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,10	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,12	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,18	1,46	7,43	0,90	0,69	0,51	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,60	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,59	2,56	6,39	1,10	0,79	0,69	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,20	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	-0,09	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,55	11,17	0,74	0,61	0,64	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,03	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	-0,32	1,07	3,99	1,13	0,78	0,26	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,15	1,09	3,88	0,82	0,67	0,07	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,87	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,40	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,44	1,94	8,91	0,99	0,78	0,66	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,98	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	-0,24	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,18	0,96	11,15	0,91	0,66	0,31	-	-

Текущая ценовая ситуация. 15 июня 2022 года⁴

За неделю с 4 по 10 июня 2022 г. цены снизились на -0,14% (-0,01% неделей ранее). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться и по состоянию на 10 июня составила 16,69% г/г (на 3 июня: 17,02% г/г).

Основной вклад в снижение цен вносит ускорение удешевления продовольственных товаров (-0,35%) за счет продолжающейся дефляции плодоовошной продукции, а также замедления роста цен на прочее продовольствие из-за снижения цен на большинство товаров длительного хранения. Также снизились цены на туристические и регулируемые услуги (-0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены на прошедшей неделе не изменились при продолжающемся четырнадцатую неделю подряд снижении цен на автомобильный бензин.

Потребительская инфляция с 4 по 10 июня 2022 года

1. За неделю с 4 по 10 июня цены снизились на -0,14%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 10 июня составили 16,69% г/г.

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,35%. Снижение цен на плодоовошную продукцию продолжается (-3,09%). На другие продукты питания рост цен продолжил замедляться (0,06%), при этом на отдельные продукты питания, в том числе на товары длительного хранения, цены продолжают корректироваться вниз после повышенного роста в марте-апреле 2022 года (мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, яйца, сахар).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились. Продолжается снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,32%), строительные материалы (-1,34%) и медикаменты (-0,18%). На легковые автомобили наблюдался оклонулевой рост цен (+0,02%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться четырнадцатую неделю подряд (-0,02%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены снизились на -0,05% при удешевлении услуг внутреннего туризма на -0,34%.

Мировые рынки

5. На неделе с 3 по 10 июня на мировых рынках продовольствия пшеница в США и Франции подорожала в среднем на 2,3%, кукуруза – на 6,4%, соя – на 2,8% (неделей ранее цены изменились от -10,2% до -2,0%, в среднем в мае – от -0,6% до +7,0%).

6. Подешевели сахар – в среднем на 2,3%, соевое и пальмовое масла – на 1,3% и 10,2%, свинина – на 2,2% (от -1,6% до +3,8% на прошлой неделе; от -1,7% до +4,5% за май). Цены на говядину стабилизировались (на предыдущей неделе +4,9%, в прошлом месяце +1,0%). В июне мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 24,8%.

7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены смешанных и азотных удобрений увеличились на 5,0% и 1,0% (-2,3% и -8,8% неделей ранее; -17,4% и -21,5% в мае). В годовом выражении в июне котировки смешанных удобрений выросли на 4,1%, а азотных – сократились на 32,6%.

8. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе наблюдалась нисходящая динамика цен. Стоимость железной руды снизилась на 0,6%, лома черных металлов и арматуры – на 10,2% и 3,4%, а горячекатаного проката – на 0,5% (от -9,2% до +8,2% неделей ранее; от -20,5% до -10,5% в мае). В годовом выражении в июне котировки железной руды и арматуры выросли на 32,4% и 4,5%, а лома черных металлов и проката – снизились на 10,0% и 3,5%.

9.1.2. 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.

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_iyunya_2022_goda.html

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.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области по итогам 2021 года⁵

Таблица 13

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	декабрь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства	%	x	107,3	106,4	99,7	109,4
Добыча полезных ископаемых	%	x	119,5	157,7	95,7	101,0
Обрабатывающие производства	%	x	106,4	104,0	100,4	110,6
производство пищевых продуктов	%	x	100,3	102,3	109,5	102,1
производство напитков	%	x	93,1	75,8	122,6	103,1
производство текстильных изделий	%	x	137,3	114,6	в 3,3 р.	184,8
производство одежды	%	x	90,4	99,3	97,9	118,9
производство кожи и изделий из кожи	%	x	118,2	96,8	104,5	100,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	89,2	83,9	89,0	110,6
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	101,2	98,9	91,9	99,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	97,1	92,2	90,4	104,5
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	102,9	98,6	94,3	102,2
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	99,7	107,8	56,3	114,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	74,7	100,2	89,6	113,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	101,0	103,1	101,7	105,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	113,4	105,6	109,5	94,9
производство металлургическое	%	x	108,7	98,8	97,2	96,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	93,3	92,6	91,4	113,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	93,0	96,2	141,2	192,9
производство электрического оборудования	%	x	113,8	108,8	107,7	101,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	125,7	147,8	100,8	114,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	117,5	119,3	152,5	155,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	69,3	63,9	84,3	в 2,8 р.
производство мебели	%	x	144,2	132,8	143,6	120,3
производство прочих готовых изделий	%	x	81,7	86,4	144,7	141,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	82,9	76,9	105,0	155,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	109,6	99,1	100,3	107,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	90,4	81,8	83,9	103,3
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	29 655,4	111,4	99,9	103,0	103,5
сталь нелегированная	тыс. тонн	17 785,6	111,8	105,5	94,5	96,6
сталь легированная	тыс. тонн	736,4	109,1	106,0	127,6	112,4
прокат готовый	тыс. тонн	14 718,5	111,0	103,4	95,0	95,0
трубы стальные	тыс. тонн	-	186,0	-	в 4,0 р.	92,7

⁵ <https://oldmineconom.gov74.ru/pokazateli>

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	декабрь 2021 г.	в % к декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
					декабрю 2020 г.	в % к ноябрю 2021 г.	
бульдозеры	штук	-	118,5	-	73,0	79,3	
автомобили грузовые	штук	-	124,3	-	157,0	в 2,5 р.	
цемент	тыс. тонн	1 942,0	110,6	118,6	121,2	81,1	
обувь	тыс. пар	2 565,2	107,6	87,7	100,6	116,2	
мясо и субпродукты	тонн	272 168,7	93,1	-	112,9	104,9	
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	163 737,3	93,2	70,6	118,5	105,5	
молоко жидкое обработанное	тонн	120 990,4	98,2	112,2	101,9	102,5	
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	191 524,1	86,6	90,9	x	x	
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	132 244,0	96,5	85,3	x	x	
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 727,1	109,8	114,6	24,4	26,8	
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	152 976,3	119,9	132,5	117,7	121,6	
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	251 529,4	148,5	142,6	-	-	
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	205 093,7	160,6	150,3	-	-	
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	46 435,9	111,5	116,3	-	-	
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ²⁾	млн рублей	434 832,8	284,7	242,4	-	-	
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	27 152,4	109,1	111,8	-	-	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	x	102,2	100,5	-	-	
Среднемесячная начисленная заработка плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	42 698,5	107,9	117,0	-	-	
Реальная заработка плата ²⁾	%	x	102,2	101,6	-	-	
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.01.2022 г.	млн рублей	-	-	-	-	-	
Оборот розничной торговли	млн рублей	678 229,7	106,2	111,3	105,4	124,9	
Объем платных услуг населению	млн рублей	197 308,1	109,7	103,8	100,1	108,1	
Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г.	тыс. человек	20,9	-	98,1 ³⁾	31,9	102,0	
Индекс потребительских цен	%	106,7 ⁴⁾	105,7	109,3	106,7	100,5	
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	137,8 ⁴⁾	138,3	135,9	137,8	101,4	
Экспорт	млн долл.	7 362,8	175,8	169,6	-	-	
Импорт	млн долл.	3 522,3	144,5	115,6	-	-	

- 1) за январь-сентябрь 2021 года;
 2) за январь-ноябрь 2021 года;
 3) декабрь 2021 года к декабрю 2019 года;
 4) декабрь 2021 года к декабрю 2020 года

Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс промышленного производства увеличился на 7,3% (по РФ – на 5,3%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 19,5% (по РФ – на 4,8%), в обрабатывающих производствах – на 6,4% (по РФ – на 5,0%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 9,6% (по РФ – на 6,8%);
- ввод жилых домов – на 9,8% (по РФ – на 12,7%);
- объем работ в строительстве – на 19,9% (по РФ – на 6,0%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 48,5%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-ноябре 2021 года) – на 184,7%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в январе-сентябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 4,1%);
- среднемесячная заработка плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 7,9% (по РФ – на 9,5%);
- реальная заработка плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 2,8%);

- оборот розничной торговли – на 6,2% (по РФ – на 7,3%);
- объем платных услуг населению – на 9,7% (по РФ – на 17,6%);
- экспорт – на 75,8% (по РФ – на 45,8%), импорт – на 44,5% (по РФ – на 26,7%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г. уменьшилась на 68,1% по сравнению с уровнем на 01.01.2021 г. (по РФ – снижение на 72,0%).

Отрицательные тенденции в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился на 9,6% (по РФ – рост на 15,8%);
- инвестиции в основной капитал (в январе-сентябре 2021 года) – на 13,4% (по РФ – рост на 7,6%);
- продукция сельского хозяйства – на 3,5% (по РФ – на 0,9%).

9.2. 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.

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
По географическому признаку:	<ul style="list-style-type: none"> - городской; - местный; - региональный; - мировой; - национальный;
По степени готовности к эксплуатации:	<ul style="list-style-type: none"> - рынки существующих объектов; - незавершенное строительство; - новое строительство;
По виду сделок:	<ul style="list-style-type: none"> - купля-продажа; - аренда; - вещные права; - ипотека;
По форме собственности:	<ul style="list-style-type: none"> - государственных и муниципальных объектов; - частных объектов;
По способу совершения сделок:	<ul style="list-style-type: none"> - первичный рынок и вторичный рынок; - организованный и неорганизованный; - 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.

Земля — 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 санации, выражающаяся в очищении экономики от слабых, неконкурентоспособных и малоэффективных элементов;
- стимулирующая функция, заключающаяся в развитии конкуренции и использовании научно-технических 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

9.3. 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.

⁶ <http://www.grandars.ru/college/biznes/gupok-nedvizhimosti.html>

Классификация земельных участков

Таблица 15

Категория	Разрешенное использование
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	<p>сельскохозяйственные угодья</p> <p>земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями</p> <p>земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений</p> <p>земли, занятые замкнутыми водоемами</p> <p>земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции</p>
Земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	<p>индивидуальная жилая застройка</p> <p>малоэтажная смешанная жилая застройка</p> <p>среднеэтажная смешанная жилая застройка</p> <p>многоэтажная жилая застройка</p> <p>иные виды застройки</p> <p>застройка административными зданиями</p> <p>застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения</p> <p>застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам</p> <p>застройка промышленными объектами</p> <p>застройка коммунально-складскими объектами</p> <p>застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам</p> <p>застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта</p> <p>застройка объектами связи</p> <p>застройка объектами инженерной инфраструктуры</p> <p>застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам</p> <p>земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами</p> <p>зона сельскохозяйственного использования</p> <p>зона специального назначения</p> <p>зона военных объектов</p> <p>иные территориальные зоны</p> <p>земли промышленности</p> <p>земли энергетики</p> <p>земли транспорта</p> <p>земли связи, радиовещания, телевидения, информатики</p> <p>земли для обеспечения космической деятельности</p> <p>земли обороны и безопасности</p> <p>земли иного специального назначения</p>
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	<p>земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов</p> <p>земли природоохранного назначения</p> <p>земли рекреационного назначения</p> <p>земли историко - культурного назначения</p> <p>иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами</p>
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	<p>лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)</p> <p>предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)</p>
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	<p>земли, занятые водными объектами</p> <p>земли водоохранных зон водных объектов</p> <p>земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов</p>
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 объектов-аналогов и выработка 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;
- Ограниченнное 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 п.116 ФЗ №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 имеют 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 населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, 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 жилую 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 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.

9.4. 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

9.5. Анализ рынка недвижимости⁷

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста изза непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

7

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особеннозвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

9.6. 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 земель⁸:

- 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)

⁸ В соответствии с классификацией, предложенной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

- 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:

- 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 обращения.

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.

9.7. 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

№	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 – 2020. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

9.8. 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.realt-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 сентябрь 2022 года:

Таблица 19

Тип объекта	Адрес (местоположение)	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Источник информации
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. Колхозный, Комсомольский просп., 19Е	46 000 000,00	3 800,00	12 105,26	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/260040661/
Земельный участок	г.Челябинск, район Ленинский, ул. Л.Чайкиной, 116	29 000 000,00	3 398,00	8 534,43	https://chelyabinsk.n1.ru/view/26729002/
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, ул. Чичерина р-н Калининский	200 000 000,00	25 000,00	8 000,00	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_ga_promnazznacheniya_2003581061
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, Лесопарковая ул., 7	259 000 000,00	12 000,00	21 583,33	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/226469837/
Земельный участок	г. Челябинск, ул. Труда	130 000 000,00	13 000,00	10 000,00	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_3_ga_promnazznacheniya_1975303044
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, ул. Красноармейская, д. 67 а	35 000 000,00	2 323,00	15 066,72	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/263495004/
Земельный участок	г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 28а	40 000 000,00	3 000,00	13 333,33	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/236827706/
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, Центр, ул. Труда (район ул. Свободы)	27 000 000,00	2 600,00	10 384,62	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/3876154/
Земельный участок	Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. 54-й, ул. Хариса Юсупова, 66	5 000 000,00	550,00	9 090,91	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/170213640/
	Среднее значение, руб./кв.м.			12 816,28	
	Минимальное значение, руб./кв.м.			8 534,43	
	Максимальное значение, руб./кв.м.			21 583,33	

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

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

10.1. Основные термины и определения

В базовом разделе МСО, который называется «Общие понятия и принципы оценки» приведены основные положения, на которых построены Стандарты, Применения и Международные Руководства. Для получения представления о фундаментальных основах оценки и их взаимосвязи со стандартами финансовой отчетности ниже приведены основные принципы, понятия и определения МСФО и МСО, касающиеся вопросов учета и оценки активов.

Термины МСФО

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13).

Участники рынка покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: (МСФО 13)

(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

(б) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

(с) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

(д) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе (МСФО 13).

Входная цена – цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена (МСФО 13).

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства (МСФО 13).

Ожидаемый поток денежных средств взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств (МСФО 13).

Наилучшее и наиболее эффективное использование – такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив (МСФО 13).

Доходный подход методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (МСФО 13).

Рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (МСФО 13).

Затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). (МСФО 13).

Балансовая стоимость – сумма, по которой принята стоимость актива после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения (МСФО 16, п.6).

Первоначальная стоимость – сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств и справедливая стоимость другого встречного предоставления, переданного для приобретения актива на момент его приобретения или сооружения (МСФО 16, п.6).

Амортизируемая стоимость – первоначальная стоимость актива или другая сумма, отраженная вместо первоначальной стоимости, за вычетом ликвидационной стоимости. Амортизация – систематическое распределение амортизируемой стоимости актива на протяжении срока его полезной службы (МСФО 16, п.6).

Имущество, занимаемое собственником – имущество, которое держит собственник (или арендатор по договору финансовой аренды) для использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей. (МСФО 40,4).

Инвестиционное имущество – имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), которое держится (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для получения дохода от аренды или увеличения стоимости капитала или и того и другого, а не для:

а) использования в производстве или поставках товаров или услуг, либо для административных целей, либо

б) продажи в ходе обычного бизнеса (МСФО 40, 4).

Текущие активы - активы, которые:

а) как ожидается, будут реализованы или сохранены для продажи или потребления в ходе обычного операционного цикла предприятия или

б) сохраняются прежде всего для целей торговли или в течение короткого времени, как ожидается, будут реализованы не позднее чем через двенадцать месяцев после даты баланса; или

в) представляют собой актив в форме денежных средств либо эквивалента денежных средств, который не ограничен в использовании (МСФО 1, п. 57).

Все прочие активы должны быть квалифицированы как нетекущие (долгосрочные) активы.

Чистая цена продажи – сумма, полученная от продажи актива при условии справедливой сделки между осведомленными и свободными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление (МСФО 36, п.5).

МКСФО принял решение дополнить данное определение чистой цены продажи: «справедливая стоимость минус затраты на продажу».

Чистая стоимость реализации – определенная цена продажи в рамках обычного ведения бизнеса за вычетом затрат на продажу и предполагаемых затрат для подготовки сделки (МСФО 2). Чистая стоимость реализации используется только в контексте МСФО 2 (Запасы) для имущества, предназначенного для реализации. При таких условиях данная величина будет равна рыночной стоимости за вычетом затрат на продажу в том случае, если выполняются все условия определения рыночной стоимости. Данный термин эквивалентен термину чистая цена продажи.

Затраты на продажу – это все дополнительные затраты, которые прямо связаны с продажей актива, кроме финансовых затрат (процентов) и затрат по налогу на прибыль.

Сумма ожидаемого возмещения актива (или единицы, генерирующей денежные потоки) – наибольшая из двух оценок: справедливой стоимости (за вычетом затрат на продажу) или стоимости при текущем использовании (МСФО 36, п.6).

Переоцененная сумма – справедливая стоимость на дату переоценки за вычетом любого существенного накопления амортизации (обесценения) и существенных накопленных убытков от ослабления (МСФО 16, п. 31).

Основные средства – материальные активы, которые:

- а) находятся у предприятия для целей использования в производстве или обеспечения услуг или продуктов, для сдачи в аренду или для административных целей;
- б) будут использованы в течение более одного производственного цикла (МСФО 16, п. 6).

Стоимость в использовании – текущая стоимость предполагаемого будущего денежного потока, который обеспечивает продолжение использования актива и его реализацию в конце срока полезного использования (МСФО 36, п.6).

Срок полезной службы (полезного использования) – это:

- а) период, в течение которого амортизуемый актив будет использоваться предприятием, или
- б) количество продукции (или аналогичных показателей), которое можно получить от использования актива предприятием (МСФО 16, п.6; МСФО 17, п.3; МСФО 36, п.6).

Экономический срок службы (economic life):

- период, в течение которого, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей;
- количество продукции или аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей (МСФО 17, 4).

Ликвидационная стоимость актива – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от реализации актива за вычетом предполагаемых затрат на выбытие, если бы данный актив уже достиг того возраста и состояния, в котором, как можно ожидать, он будет находиться в конце срока полезной службы (МСФО 16, п.6).

Класс основных средств – это группа объектов, одинаковых по характеру и способу использования в деятельности предприятия (МСФО 16, п. 37).

Подразделение, приносящее денежный доход /ППДД/ – это наименьшая идентифицируемая группа активов, генерирующая поступление денежных средств, в значительной мере независимых от притоков денежных средств от других активов или групп активов (МСФО 36, п.6).

Генерирующая единица - это наименьшая идентифицируемая группа активов, обеспечивающая поступления денежных средств, которые в значительной степени независимы от притоков денежных средств от других активов или групп активов (МСФО 36, п.6).

Справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу – это сумма, которую можно получить путем продажи актива или генерирующей единицы при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами, за вычетом затрат на выбытие (МСФО 36, п.6).

Там, где организация принимает модель ведения учета по справедливой стоимости в рамках МСФО 16, активы включаются в баланс по их справедливой стоимости на основе следующих правил:

- «Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования – это обычно их рыночная стоимость, определенная путем оценки» (МСФО 16, п. 32)

- «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 замещений» (МСФО 16, п. 33)

В соответствии с МСФО 16 классификация объектов основных средств проводится компанией самостоятельно с учетом общности их видов и специфики эксплуатации, например:

- Земля;
- Здания;
- Сооружения;
- Оборудование;
- Автотранспортные средства;
- Мебель и прочие принадлежности.

Основные положения МСФО 16

- МСФО 16 требует отражать стоимость основных средств на основании результатов переоценки в случае, если их справедливая стоимость может быть достоверна определена.
- При этом, результат переоценки – справедливая стоимость на дату переоценки за вычетом накопленного износа и обесценения с даты переоценки до даты отражения в отчетности.
- Переоценка должна проводиться с достаточной регулярностью с тем, чтобы избежать материальной разницы между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью на дату баланса.
- Справедливая стоимость земли и зданий определяется на основе рыночных данных в ходе оценки, проведенной профессиональным квалифицированным оценщиком.
- Справедливая стоимость специализированных ОС определяется на основе доходного или затратного подхода (метод АЗЗ).

Амортизация – МСФО 16

В МСФО 16 (пп. 43-63) изложены предъявляемые к организации требования по учету амортизации активов, представляющих собой совокупность земли, здания, установок и машин (основные средства).

Элементы затрат. Любая часть объекта основных средств, затраты на которую значимы по отношению к полным затратам на приобретение этого объекта основных средств, должна амортизироваться отдельно. Там, где части объекта имеют схожий срок службы и будут амортизироваться по аналогичной норме, их можно при определении амортизационных отчислений сгруппировать.

Остаточная стоимость. Остаточная стоимость вычитается из учетной суммы актива для определения суммы, которую организация должна амортизировать. Если политика менеджмента организации включает выведение активов из эксплуатации по истечении конкретного установленного времени, срок полезного использования актива может быть меньше его экономического срока службы. В МСФО 16, п. 58 признается, что земля обычно имеет неограниченный срок полезного использования и поэтому должна учитываться отдельно. Предусмотрено также, что повышение стоимости земли не должно влиять на амортизуемую сумму для здания.

Будущий срок службы. Оценщик может предоставлять консультацию относительно остаточного экономического срока службы актива. При сообщении информации об экономическом сроке службы

задний, улучшений, производств, машин и оборудования следует заявлять, что он не обязательно тот же самый, что и срок полезного использования этих активов для организации, который зависит от политики организации в отношении выбытия объектов основных средств или их модернизации.

Требования в отношении сообщения результатов. При представлении информации о распределениях стоимости или расчете остаточной стоимости элементов актива, основанной на распределении стоимости полностью укомплектованного актива, оценщик должен заявить, что представленные цифры являются гипотетическими распределениями стоимости полного объекта, подготовленными исключительно для расчета подходящей нормы амортизации в финансовых отчетах организации, и в случае какой-либо иной цели полагаться на эти цифры не следует.

Стоимость альтернативного использования

Если имущество, занимаемое собственником, обладает потенциалом для некоторого альтернативного использования, в результате которого его стоимость в отрыве от бизнеса была бы более высокой, чем его стоимость как часть подразделения, приносящего денежный доход, к которому оно принадлежит, оценщик должен представить в отчете рыночную стоимость для этого альтернативного использования не учитывает таких проблем, как закрытие или крах бизнеса и сопутствующие затраты, которые были бы понесены при достижении альтернативного использования. При решении вопроса о том, какая сумма подходит в качестве справедливой стоимости, это следует принимать во внимание.

Специализированное имущество

Как МСО, так и МСФО 16 признают, что существуют категории активов, для которых в силу их специализированного характера – сопоставимые рыночные данные отсутствуют. Это обуславливает необходимость применения к оценке стоимости этих активов доходного подхода, либо подхода, основанного на амортизованных затратах замещения. Выбор конкретного подхода диктуется не типом актива, а наличием или отсутствием данных рынка.

Затратный подход для финансовой отчетности (A33)

Амортизованные затраты на замещение (DRC) представляют собой применение затратного подхода к оценке стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности, где прямые рыночные свидетельства ограничены. Как применение затратного подхода они основываются на принципе замещения.

Амортизованные затраты замещения используются там, где имеется недостаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рыночных данных.

Основные требования при расчете стоимости А33

От специализированных активов следует отличать основные средства, которые обычно продаются на рынке.

Классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе амортизованных затрат замещения. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода.

При отсутствии прямых рыночных свидетельств амортизованные затраты замещения рассматриваются как приемлемый метод оценки специализированных активов, однако методика его применения должна учитывать рыночные наблюдения оценщика в отношении стоимости земли, текущих затрат и ставок амортизации. Эта методика основывается на той же теоретической трансакции между рациональными информированными сторонами, что и понятие рыночной стоимости.

При применение методики амортизованных затрат замещения оценщик должен:

1. При оценке специализированного имущества определять стоимость земли, применяя принципы рыночной стоимости, но признавая ограничения, если такие имеются, на использование земли, налагаемые существующими улучшениями.
2. Оценивать текущие затраты замещения актива, или в случае специализированного имущества – улучшения на земле, и вычесть из них корректировки:

- На физический износ
- На функциональное или техническое устаревание
- На экономическое или внешнее устаревание

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимости оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

10.2. Общее понятие подходов и методов оценки, а также обоснованный выбор и отказ от применения подходов к оценке объектов оценки

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Ниже приводятся характеристики применяемых методов и общие случаи применения методов, для того, чтобы в дальнейшем не приводить мотивировок от необходимости использования того или иного метода в процессе оценки.

Затратный подход

Данный подход обязательно применим при расчете стоимости зданий и сооружений, может применяться при расчете стоимости нестандартного (заказного) оборудования, некоторых технологических линий, находящихся на балансе предприятий как один объект.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляяенную благородную, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Подход по затратам, который иногда называется суммирующим подходом основывается на оценке текущей восстановительной стоимости улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

В основном, расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости производится на основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, где объем помещения умножается на соответствующий показатель стоимости.

Согласно закону, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения.

К таким помещениям относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Также к таким помещениям относятся крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме. Несомненно, в собственности находится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника помещения. В таком случае, для максимально правильного расчета, необходимо знать общую площадь здания, а также долю площади квартир для определения поправки на общую долевую собственность.

Оценщику не удалось найти достоверной и точной информации по соответствующим характеристикам площади. Поэтому расчета стоимости объекта затратным подходом не производилось.

Сравнительный подход

Данный подход обязательно применим при наличии информации об объектах аналогах.

В сравнительном подходе, а именно, метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде показателей.

Доходный подход

В доходном подходе может использоваться метод капитализации дохода, который основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. При анализе способности объекта генерировать доход исследуется возможность наиболее эффективного использования объекта.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Мировая практика показывает, что единственным возможным и, соответственно, наиболее эффективным способ эксплуатации жилой недвижимости является ее сдача в аренду. Причем всегда, как правило, основной доход собственнику приносили не арендные поступления, а изменение стоимости самого объекта собственности. Соответственно, реальную прибыль владельцы имущества получали при перепродаже доходной собственности при условии роста цен на недвижимость. При этом нестабильная рыночная ситуация, риски отсутствия роста цен на недвижимость, а также несопоставимо низкие ставки аренды по сравнению со стоимостью недвижимости приводят к серьезному увеличению сроков окупаемости вложений и нецелесообразности такого вида заработка. Учитывая назначение помещений – жилое (некоммерческое), низкий инвестиционный потенциал объектов жилой застройки, а также тенденцию снижения привлекательности вложения средств в жилые объекты с целью извлечения прибыли, от применения методик доходного подхода в данном случае было принято решение отказаться.

Согласование результатов

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.

Для целей МСФО основополагающим является применение сравнительного подхода. 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 амортизованных затрат замещения» (МСФО 16, п. 33).

Подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки. Подход применяется для определения стоимости права путем сопоставления цен продаж (предложений) объектов недвижимости на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и продавцы, принимающие независимые решения.

Рынок купли-продажи в городе Челябинске и пригороде, где расположены оцениваемые объекты недвижимости, развит хорошо, оцениваемые объекты являются ликвидными и имеется необходимая и полная информация для определения их стоимости сравнительным подходом.

Таким образом, основываясь на собранной информации об оцениваемых объектах недвижимости, на целях и задачах оценки, а также учитывая требования стандарта IAS 16, п. 33, для определения справедливой стоимости недвижимого имущества применяется только сравнительный (рыночный) подход.

Наиболее действенным методом в рамках сравнительного подхода, обеспечивающим удовлетворение этих требований, является метод сравнения продаж. Данный метод был выбран в связи с тем, что он обеспечивает максимум объективности и беспристрастности оценки, легко обозрим и не допускает кривотолков для текущих объектов оценки.

11. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

11.1. 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:

- | | |
|----------------------|---|
| C | стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода; |
| c_i | скорректированная цена 1 кв. м аналога; |
| k_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 объектов-аналогов по телефонам, указанным в источниках информации и/или проверял и уточнял информацию с использованием следующих средств:

- поисково-информационная 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. 8.5).

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 – 2020. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г.

Таблица 20

Класс объектов	Скидки цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС		
	Среднее	Доверительный интервал	
	Цены предложений объектов		
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%

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 доверительного интервала для земельных участков под МЖС, усредненные данные на активном рынке - 12,5 %.

- 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 – 2020. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г.

Объекты оценки и объекты-аналоги в собственности, корректировка не применяется.

- 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 21

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

Типовые зоны в пределах города

Таблица 22

Типовые зоны в пределах города		Код
Центр города		I
Центры деловой активности		II
Зоны автомагистралей		III
Индивидуальные жилые дома		IV
Многоквартирная жилая застройка		V
Окраины города, промзоны		VI

Соотношения цен между районами города, заданные в матричном виде

Таблица 23

Объект оценки	Объект-аналог						
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	
Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55	
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36	
Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12	
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15	
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21	
Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00	

Поправка применяется в зависимости от расхождения по данному ценообразующему фактору, 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.

- 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 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку,	1,17	1,06 - 1,28

границащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии

Корректировка на расположение относительно «красной линии» принимается в размере среднего значения $((1/1,17-1)*100%) = -15\%$ к объектам-аналогам № 2,3 расположенным на границе с красной линией, т.к. объект оценки отдален от красной линии.

Физические характеристики объектов

- Категория земель

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

- Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37;

- в рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- <http://www.domofond.ru> – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- <https://rosrealt.ru> – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонды.

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

- встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

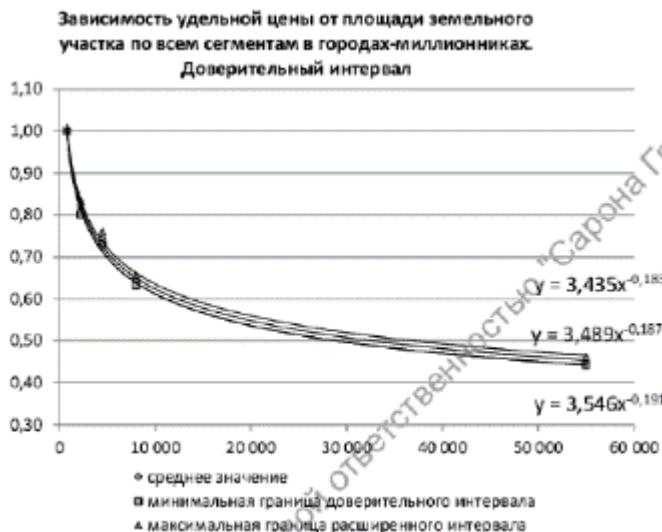
Таким образом, учитывая доводы, изложенные выше, внесение корректировок не требуется, поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимую группу видов разрешенного использования⁹ и окружающую застройку.

- 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.

С целью повышения достоверности расчетов Оценщик отказывается от применения интервальной корректировки в пользу расчета корректировки на площадь через коэффициент торможения.

⁹ Классификация в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014г.



В соответствии с данными рисунка 29 «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г., коэффициент торможения, отражающий степень зависимости цены земельного участка под МЖС от площади составляет -0,187 (среднее значение).

В рамках настоящего отчета коэффициент торможения принят равным -0,187. Тогда корректировочный коэффициент на площадь земельного участка можно рассчитать по следующей формуле.

$$((S_{\text{о}}/S_{\text{а}})^{-0,187}-1)*100\%,$$

где

$S_{\text{о}}$ – площадь объекта оценки, кв.м,

$S_{\text{а}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

- Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г.;

Матрица коэффициентов

Таблица 25

Под офисно – торговую застройку	Аналоги								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
	Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

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

Поскольку объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка на наличие коммуникаций не применяется.

Расчет стоимости оцениваемых объектов

Таблица 26

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/260040661/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_pro_mnazncheniya_2003581061	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/3876154/
Наименование		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.), №3.1 (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, р-н Курчатовский, мкр. Колхозный, Комсомольский просп., 19Е	Челябинская область, Челябинск, ул. Чичерина р-н Калининский	Челябинская область, Челябинск, Центр, ул. Труда (район ул. Свободы)
Кадастровый номер	74:36:0506002:3739			
Цена предложения/продажи, руб.		46 000 000	200 000 000	27 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	4 303	3 800	25 000	2 600
Удельная цена, руб./м ²		12 105,26	8 000,00	10 384,62
ХАРАКТЕРИСТИКИ СДЕЛОК				
Фактор цены предложения (уторговывание)		Имеет место	Имеет место	Имеет место
Величина поправки, %		-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Вид передаваемых имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия рынка				
Месяц даты предложения				
Величина поправки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия финансирования предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА. ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА				
Местоположение объекта в пределах области	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
Типовая зона в пределах области	I	I	I	I
Величина поправки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	10 592,10	7 000,00	9 086,54
ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ				
Местоположение объекта в пределах города	Центр административных районов города, зоны точечной застройки	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Центр города
Типовая зона в пределах города	II	V	V	I

Величина поправки, %		12,0%	12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 863,15	7 840,00	7 996,16
Расположение относительно красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Границит с красной линией	Границит с красной линией
Величина поправки, %	-	0,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
#ССЫЛКА!	с подъездными путями с покрытием	с подъездными путями без покрытия	с подъездными путями с покрытием	с подъездными путями с покрытием
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
#ССЫЛКА!	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
Асфальтирование участка	Без покрытия	Без покрытия	Без покрытия	Без покрытия
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина поправки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 863,15	6 664,00	6 796,74
Разрешенный вид использования	Под МЖС	Под МЖС	Под МЖС	Под ОФТ
Величина поправки, %	-	0%	0%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 863,15	6 664,00	6 524,87
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	4 303,00	3 800,00	25 000,00	2 600,00
Диапазон, га	0,3-0,6	0,3-0,6	>1	0,15-0,3
Величина поправки, %	-	-2,3%	39,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 590,30	9 262,96	5 937,63
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)
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 590,30	9 262,96	5 937,63
Абсолютный показатель совокупной корректировки, %		26,80%	78,50%	52,50%
Величина, обратная абсолютному показателю совокупной корректировки, ед.		3,7313	1,2739	1,9048
Коэффициент соответствия объекту оценки, ед.		0,5400	0,1844	0,2757
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 603,85	6 258,76	1 708,09	1 637,00
Стоимость объекта оценки, рублей	41 325 367			

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/260040661/	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_ga_pro_mnaznacheniya_2003581061	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/3876154/
Наименование		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.), №3.1 (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, р-н Курчатовский, мкр. Колхозный, Комсомольский просп., 21	Челябинская область, Челябинск, ул. Чичерина р-н Калининский	Челябинская область, Челябинск, Центр, ул. Труда (район ул. Свободы)
Кадастровый номер	74:36:0506002:3740			
Цена предложения/продажи, руб.		46 000 000	200 000 000	27 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	5 050	3 800	25 000	2 600
Удельная цена, руб./м ²		12 105,26	8 000,00	10 384,62
ХАРАКТЕРИСТИКИ СДЕЛОК				
Фактор цены предложения (уторговывание)		Имеет место	Имеет место	Имеет место
Величина поправки, %		-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Вид передаваемых имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия рынка				
Месяц даты предложения				
Величина поправки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия финансирования предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.	Нетипичные условия финансирования отсутствуют.
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
Условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 592,10	7 000,00	9 086,54
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА. ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА				
Местоположение объекта в пределах области	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
Типовая зона в пределах области	I	I	I	I
Величина поправки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	10 592,10	7 000,00	9 086,54
ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ				
Местоположение объекта в пределах города	Центр административных районов города, зоны точечной застройки	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Центр города
Типовая зона в пределах города	II	V	V	I
Величина поправки, %		12,0%	12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 863,15	7 840,00	7 996,16
Расположение относительно красной	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Границит с красной линией	Границит с красной линией

ЛИНИИ				
Величина поправки, %	-	0,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
#ССЫЛКА!	с подъездными путями с покрытием	с подъездными путями без покрытия	с подъездными путями с покрытием	с подъездными путями с покрытием
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
#ССЫЛКА!	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории	на неохраняемой территории
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
Асфальтирование участка	Без покрытия	Без покрытия	Без покрытия	Без покрытия
Величина поправки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина поправки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 796,74
Разрешенный вид использования	Под МЖС	Под МЖС	Под МЖС	Под ОФТ
Величина поправки, %	-	0%	0%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 863,15	6 664,00	6 524,87
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	5 050,00	3 800,00	25 000,00	2 600,00
Диапазон, га	-	-	-	-
Величина поправки, %	-	-5,2%	34,9%	-11,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 246,27	8 989,74	5 761,46
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)
Величина поправки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²	-	11 246,27	8 989,74	5 761,46
Абсолютный показатель совокупной корректировки, %	-	29,70%	74,40%	55,20%
Величина, обратная абсолютному показателю совокупной корректировки, ед.	-	3,3670	1,3441	1,8116
Коэффициент соответствия объекту оценки, ед.	-	0,5162	0,2061	0,2777
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 258,07	5 805,32	1 852,79	1 599,96
Стоимость объекта оценки, рублей	46 753 254	-	-	-

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: PC – рыночная стоимость объекта оценки;

C – стоимость объекта, установленная в результате использования i-того подхода оценки;

k_i – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i-тым подходом,

$$\sum_{i=1}^N k_i = 100\% \quad \sum_{i=1}^N k_i = 100\%$$

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 27

№ пп	Местоположение (адрес строительный)	Кадастровый номер	Площадь общая, кв.м.	Стоимость, в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость, в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость, в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	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.), №5.2 (стр.)	74: 36: 0506002: 3739	4303	41 325 367,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	41 325 367,00
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	46 753 254,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	46 753 254,00

13. Список использованной литературы

- Федеральный закон №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
- Сборники Стат Риэлт.
- Международные стандарты оценки
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства»
- Сайты Интернет: ссылки на источники приведены по тексту отчета выше

Приложение 1. Документы оценщика

свободный
оценочный
департамент

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
(БП «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

07.03.2019 г. № 5126-В/2019

На № _____ от _____

51

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

Пастоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) 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»



A.C. Танчина

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026995-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Крылову Глебу Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

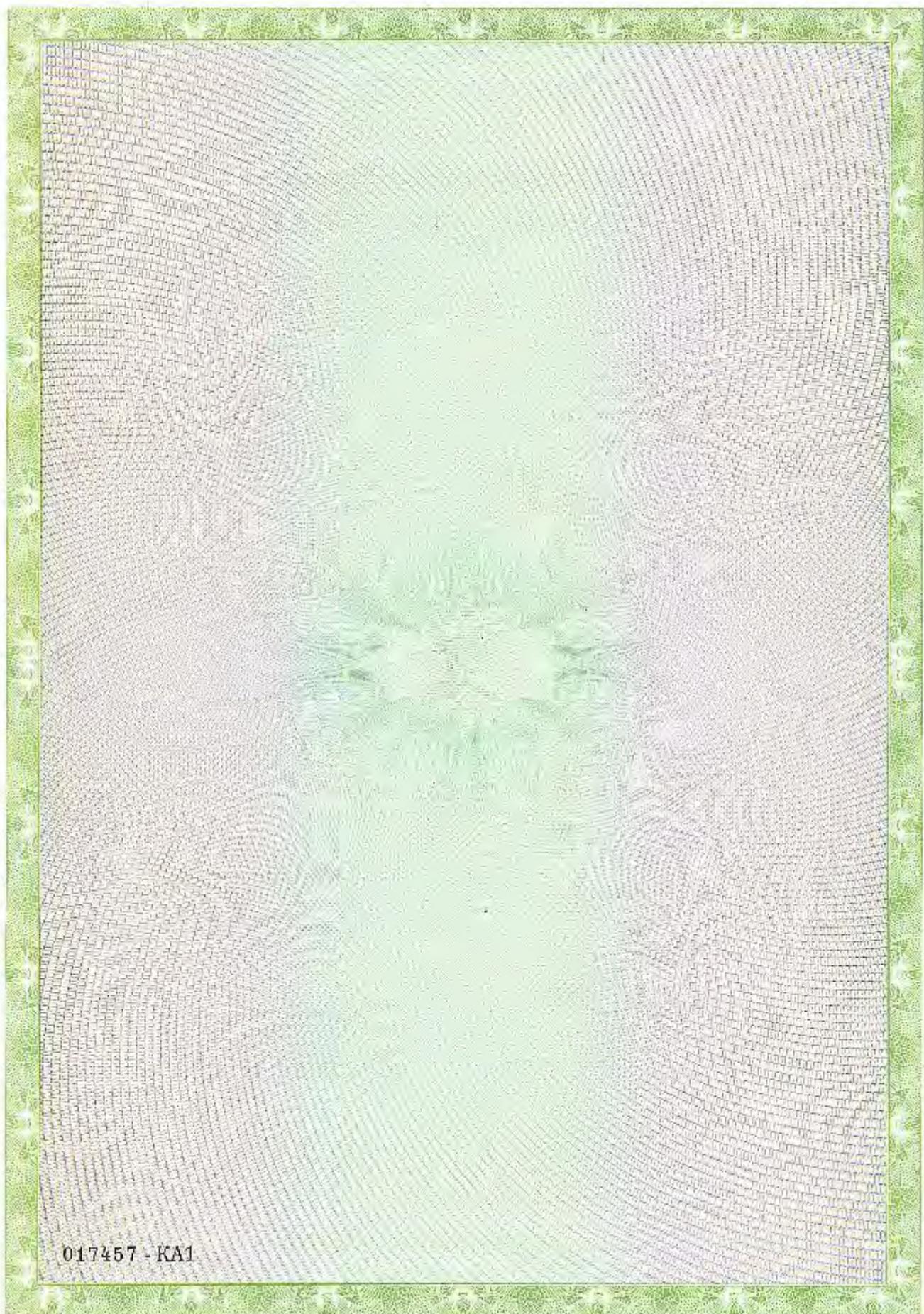
от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

Москва, Улица Ильинка, 6-го Октября





г. Челябинск, Россия

«13» декабря 2021 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8191R/776/500595/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/500595/21 (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, преобладающую силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крылов Глеб Вячеславович
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 78а, кв. 18
ИНН: 744725092470

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 156
ИНН: 7713056534 КПП: 772501001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «17» января 2022 г. по 24:00 часов «16» января 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. 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.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. 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 юридической деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Крылов Глеб Вячеславович

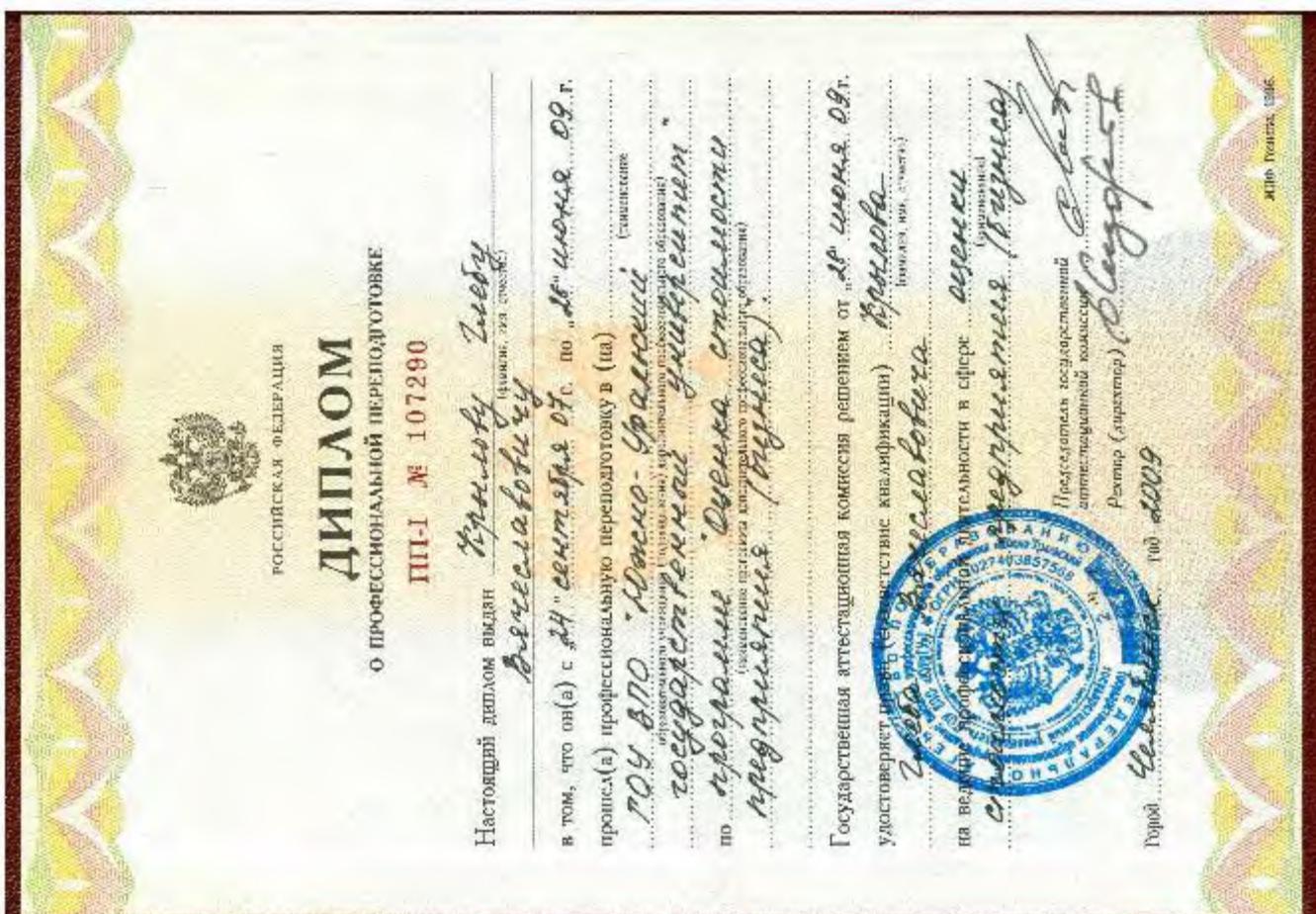
Константинов Иван Васильевич

Ф.И.О.

Доверенность №11249/21N от 24.10.2021г.

Договор №- первичный, №- приложение к Договору № 8191R/776/5005/20

Менеджер договора со стороны Страховщика: Константина Иван Васильевич
Тел. (351) 210-05-35_746424 электронная почта: KonstantinovIV@alfastr.ru



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП-1 № 107290

Настоящий диплом выдан Кирсану Григорьевичу
Федорову

в том, что он(а) с 24 "сентября" от. по 16"ноябрь" 09 г.
принял(а) профессиональную переподготовку в (на)
ГУО ВПО "Амур-Градский
государственный технический колледж"
по
по
предметам:
практ. практика
предприятие
предприятие
предприятие

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 июня 09 г.

Удостоверяет право (на осуществление квалификации)
Федорова
Григорий Николаевич

Диплом выдан по величине нового вида
профессиональной деятельности

на величине практики
Федорова
Григорий Николаевич

Государственный аттестационный
аппарат Российской Федерации

Решение (руководитель)
Соколов
Григорий Петрович

Регистрационный номер 09-110-79



г. Челябинск, Россия

20 мая 2022 г.

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности юрлица № 8191R/776/500026/22 (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, преобладающую силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «САРОНА ГРУППА»
Россия, 454091, ОБЛАСТЬ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, ГОРОД ЧЕЛЯБИНСК, ПЛОЩАДЬ МОПРА, ДОМ 10,
ПОМЕЩЕНИЕ 3 ОФИС 702
ИНН: 7453140562 КПП: 745301001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713056634 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).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. 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.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

8.2. Страховым случаем также является выполнение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искали, 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) и возмещения вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществлять оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям 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»

М.П.

Заместитель директора по работе с клиентами Административный директор Блок АО

«АльфаСтрахование»

«АльфаСтрахование»

Константинов Иван Евгеньевич

Доверенность № 24-24N от 24.04.2021 г.

г. Челябинск

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



Союз независимых
экспертных
организаций

Сумма Мнениий

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» февраля 2020 г.
Дата включения в реестр

№ 139
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Сарона Групп»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнениий»

Лебедев А.В.

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



Союз независимых
экспертных
организаций

Сумма Мнений

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: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

06.02.2020 г. № 29/2020-В

Обществу с ограниченной ответственностью
«Сарона Групп»

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. Материалы по оценке

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 16.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(под общего недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494398276			
Кадастровый номер:	74:36:0506002:3739		
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:	4303 +/- 23 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	21050232.97		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	74:36:0506002:1728		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	M.P.		

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

Земельный участок																					
(вид объекта недвижимости)																					
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:																		
16.09.2022 № 99/2022/494398276																					
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3739																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Категория земель:</td> <td style="width: 50%;">Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>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.)</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом инженере:</td> <td>Шабалина Ирина Игоревна №74-15-728</td> </tr> <tr> <td>Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>				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.), №4.2 (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 зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
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.), №4.2 (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 зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:	данные отсутствуют																				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют																				
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют																				
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют																				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																			
полное наименование, должность		подпись																			
		М.П.																			
		индивидуалы, фамилия																			

Раздел I

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494398276			
Кадастровый номер:	74:36:0506002:3739		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приватии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494398276			
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3739	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 74:36:0506002:3739-74/108/2021-3 от 07.04.2021		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	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:	с 07.04.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Тамма Групп", ИНН: 5410071220
			'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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" №1326-75409847-5 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 от 12.12.2008
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	имя отчество, фамилия
	М.П.	

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494398276			
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3739	

План (чертеж, схема) земельного участка			
74:36:0506002:3739			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

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

Земельный участок				
(надпись об орте недвижимости)				
Лист №	раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494398276				
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3739		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3.	4	5
1	607247.18	2321232.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	607247.59	2321299.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	607183.56	2321299.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	607183.11	2321232.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРИ
полное наименование должности:	подпись	инициалы, 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

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

 Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

16.09.2022 № 99/2022/494375682

Кадастровый номер:

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 +/- 25 кв. 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
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилии

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

Земельный участок																					
(вид объекта недвижимости)																					
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:																		
16.09.2022 № 99/2022/494375682																					
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Категория земель:</td> <td style="width: 50%;">Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>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.)</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом инженере:</td> <td>Шабалина Ирина Игоревна №74-15-728</td> </tr> <tr> <td>Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>				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.), №4.2 (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 зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
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.), №4.2 (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 зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, зонной зоны:	данные отсутствуют																				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют																				
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют																				
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют																				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																			
полное наименование, должность		подпись	индивидуалы, фамилия																		
		М.П.																			

Раздел I

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494375682			
Кадастровый номер:	74:36:0506002:3740		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приватии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок															
(наименование объекта недвижимости)															
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:												
16.09.2022 № 99/2022/494375682		Всего листов выписки:													
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td style="width: 50%;">1.1. данные о правообладателе отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. Долевая собственность, № 74:36:0506002:3740-74/108/2021-3 от 07.04.2021</td> </tr> </table>				1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 74:36:0506002:3740-74/108/2021-3 от 07.04.2021								
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют														
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 74:36:0506002:3740-74/108/2021-3 от 07.04.2021														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #e0e0e0;">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>08.10.2021</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>74:36:0506002:3740-74/108/2021-8</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 08.10.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Тамма Групп" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройком-Капитал", ИНН: 5410071220</td> </tr> </table>				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	08.10.2021	номер государственной регистрации:	74:36:0506002:3740-74/108/2021-8	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.10.2021	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Тамма Групп" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройком-Капитал", ИНН: 5410071220
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:															
вид:	Доверительное управление														
дата государственной регистрации:	08.10.2021														
номер государственной регистрации:	74:36:0506002:3740-74/108/2021-8														
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.10.2021														
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Тамма Групп" Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройком-Капитал", ИНН: 5410071220														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">3. 3.1.1.</td> <td style="width: 50%;">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 инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-5 от 23.08.2012; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №УКП/18 от 12.08.2021; 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" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-3 от 22.07.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847 от 12.12.2008; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-1 от 24.03.2009</td> </tr> </table>				3. 3.1.1.	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 инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-5 от 23.08.2012; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №УКП/18 от 12.08.2021; 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" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-3 от 22.07.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847 от 12.12.2008; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-1 от 24.03.2009										
3. 3.1.1.	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 инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-7 от 02.07.2019; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847-5 от 23.08.2012; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №УКП/18 от 12.08.2021; 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" №1326-75409847-8 от 10.06.2020; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-3 от 22.07.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" №1326-75409847 от 12.12.2008; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ КАПИТАЛ" №1326-75409847-1 от 24.03.2009														
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано														
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют														
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют														
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют														
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:															
9. Правоприменяющие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют														
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют														
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель															

сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494375682			
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740	

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

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

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

Земельный участок				
(надпись об объекте недвижимости)				
Лист №	раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2022 № 99/2022/494375682				
Кадастровый номер:		74:36:0506002:3740		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	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 ЕГРИ	
полное наименование должности:			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Приложение 3. Информация об аналогах объектов оценки и

использованных рыночных данных

→ ⌂ ⌃ ⌁ chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/260040661/

Яндекс Почта Карты Входящие (2) - gle... Входящие - Почта... Банк-Оценщик М - Высылаю исправлен... ЛК — СВОД

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Комерческая Ипотека Сервисы White Group + Рекомендовать объявление Войти

Недвижимость в Челябинске | Продажи | Продажа земельных участков в Челябинске | Курчатовский | Колхозный | Комсомольский проспект

чтвра, 11:01 390 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 38 сот.

Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский мкр, Колхозный, Комсомольский просп. 19Б На карте

[В избранное](#) [Сообщить об ошибке](#) [Скачать на телефон](#) [Печать](#)

46 000 000 ₽

1 210 526 ₽/сот.

[Следить за изменениями цены](#)

+7 982 105-08-35



1 фото

38.0 сот.
Площадь

Земельный участок общей площадью 38 соток. Расположен участок на первой линии между домом 19 а по Комсомольскому проспекту и ул. Осипенко. Участок можно использовать под строительство многоквартирного дома, что предусмотрено градостроительным планом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



Общая информация

 Канализация  Водоснабжение

<https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/260040661/>

chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/3876154/

Сервисы Яндекс Почта Карты Входящие (2) - gle...

Список для

Участок, 26 сот.

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда. На карте

В избранное

26.0 сот.
Площадь

Продан земельный участок в центре г. Челябинска 2500 м.кв. расположенный на ул.Труда под строительство торгово-офисного центра

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Площадь участка 26 сот.

Показать рядом Инфраструктура

<https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/3876154/>

avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchas...

екс Почта Карты Входящие (2) - gle... Входящие - Почта... Банк-Оценщик

Участок 2,5 га (промышленные)

200 000 000 ₽

800 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

28 июня в 20:50

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 739-51-27

[Написать сообщение](#)

РУНЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство
На Avito с марта 2015

P

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Земля

№ 2003581061, 733

Об участке

Площадь: 250 сот.

Расположение

Челябинская область, Челябинск, ул. Чичерина
р-н Калининский

[Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок в центре нового микрорайона под жилую застройку

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_promnazncheniya_2003581061