



## **ОТЧЕТ №DK/100-048/O-21/50**

об оценке рыночной стоимости права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)»

**ЗАКАЗЧИК:**

**АО «ЕЭСК»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**29.09.2021 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**29.10.2021 г.**

**Москва, 2021**

29.10.2021 г.

Заместителю директора по  
инвестиционной деятельности  
Акционерного общества  
«Екатеринбургская электросетевая  
компания» (АО «ЕЭСК»)  
Окуневу В.Ю.

### **Сопроводительное письмо**

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 20.10.2021 г. к Договору №2021/5-3642(3) от 08.06.2021 г., оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап))».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап))» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

**277 660 (Двести семьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей**

Оценка была проведена по состоянию на 29.09.2021 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами и правилами Ассоциации СРО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

\_\_\_\_\_/Данилов П.В./

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |     |
|---|-----|
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....  | 4   |
| 2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....  | 6   |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ..... | 6   |
| 3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....                                  | 6   |
| 3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата .....  | 7   |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....  | 8   |
| 4.1. Сведения о заказчике .....   | 8   |
| 4.2. Сведения об оценщике .....   | 8   |
| 5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....  | 8   |
| 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....  | 9   |
| 6.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....   | 9   |
| 6.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....   | 10  |
| 6.3. Итоговая величина стоимости .....  | 10  |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 11  |
| 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики .....                   | 11  |
| 7.2. Идентификация Объекта оценки .....   | 11  |
| 7.3. Описание оцениваемых прав .....  | 11  |
| 7.4. Описание Объекта оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики ..... | 13  |
| 7.5. Результаты фотофиксации .....  | 17  |
| 7.6. Описание местоположения Объекта оценки .....   | 18  |
| 7.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....                         | 20  |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                      | 20  |
| 8.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации в 2020 и 1 пол. 2021 .....  | 20  |
| 8.2. Макроэкономический прогноз социально-экономического развития Российской Федерации .....  | 24  |
| 8.3. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – мае 2021 года .....                               | 27  |
| 8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....  | 29  |
| 8.5. Обзор рынка земельных участков в г. Екатеринбург на дату оценки .....  | 30  |
| 8.6. Основные выводы .....  | 39  |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....   | 39  |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....  | 40  |
| 10.1. Основные определения и термины .....  | 40  |
| 10.2. Описание процесса оценки .....  | 42  |
| 10.3. Рекомендации по определению платы за публичный сервитут .....   | 43  |
| 10.4. Выбор подходов к оценке .....   | 44  |
| 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 47  |
| 11.1. Описание последовательности расчета .....   | 47  |
| 11.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка .....  | 47  |
| 11.3. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации .....   | 62  |
| 11.4. Определение чистого операционного дохода .....  | 65  |
| 11.5. Определение рыночной арендной платы за земельный участок .....  | 65  |
| 11.6. Расчет соразмерной платы за публичный сервитут .....  | 66  |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....   | 71  |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 72  |
| 14. БИБЛИОГРАФИЯ .....  | 73  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....   | 75  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....  | 95  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....   | 100 |

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку №15 к Дополнительному соглашению №4 от 20.10.2021 к Договору №2021/5-3642(3) от 08.06.2021

|   |  |
|---|--|
| Объект оценки   | Право пользования (публичный сервитут) частью земельного участка под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551), ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66-41:0402039:11 (1,2 этап), 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551), ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66-41:0402039:11 (3 этап)» Сервитут установлен сроком на 10 лет Постановлением Администрации г. Екатеринбурга № 1310 от 09.07.2021 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей  | Часть земельного участка (кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) площадью 103 кв. м.  |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                  | Общая площадь участка – 18004 кв.м, категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование - многоквартирные дома.<br>Форма собственности: и/д<br>Зарегистрированные права: и/д<br>Обременения: и/д  |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки              | Право ограниченного пользования частью земельного участка (публичный сервитут) <sup>1</sup>  |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости объекта оценки  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)                               | Определение единовременной платы за сервитут на часть земельного участка для целей заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута.<br>Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.  |
| Вид определяемой стоимости (база оценки)  | Рыночная   |
| Дата оценки   | 29.09.2021   |
| Необходимость осмотра   | Да   |
| Необходимость приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки | Не требуется   |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;</li> <li>Федеральные стандарты оценки;</li> </ul>  |

<sup>1</sup> См. ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.06.2021)

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.</li> <li>- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.</li> <li>- «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.</li> <li>- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.</li> </ul> <p>• Стандарты СРО оценщика, подписывающего Отчет об оценке.</p>  |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях.</li> <li>2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное<sup>2</sup>. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации<sup>3</sup>.</li> <li>3. Прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете.</li> </ol> |
| Перечень документов по Объекту оценки, предоставленных Заказчиком | - Постановление № 1310 от 09.07.2021 Об установлении публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства в районе улиц Циолковского – Московской  |

От Заказчика



От Подрядчика



<sup>2</sup> Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

<sup>3</sup> Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Выполненная работа по оценке объекта оценки и настоящий отчет по ней соответствуют документам:

- Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №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;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной СРО.

## **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

### **3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежания «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

13. Оценщик не производит измерения физических параметров, строительную экспертизу и экологическую экспертизу оцениваемого объекта, а также юридическую экспертизу предоставленных заказчиком документов.

14. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

### **3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

1. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

2. Оценщику не предоставлены документы об инженерном обеспечении оцениваемого земельного участка. Учитывая данные Заказчика, расположение объекта (многоквартирная жилая застройка), данных визуального осмотра и характеристики инженерного обеспечения рассматриваемой территории из открытых источников информации фактор обеспеченности инженерными коммуникациями принят как «обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление)».

3. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета стоимости расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений), т.е. как условно свободного.

4. По данным Заказчика и визуального осмотра территории, наличие сервитута никак не препятствует осуществлению текущей деятельности на рассматриваемом земельном участке и не приносит ущерб имуществу правообладателя земельного участка.

5. Согласно письму Минфина России от 7 марта 2019 г. № 03-07-11/14851, налоговым кодексом прямо установлено, в каких случаях органы власти и местного самоуправления не уплачивают НДС. Однако они не исключены из числа плательщиков налога. И если в Кодексе не установлено, что операция не является объектом налогообложения или освобождена от НДС (ст. 149 НК РФ), и не предусмотрен особый порядок (п. 3 ст. 161 НК РФ), то плательщиками НДС являются органы власти и местного самоуправления. Например, при реализации органами власти или местного самоуправления прав ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута) не предусмотрен порядок уплаты НДС налоговыми агентами. В этом случае плательщиками налога являются сами органы власти или местного самоуправления. Также согласно письму Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 19 декабря 2019 г. № 03-07-14/99608 «О применении НДС в отношении операций по реализации права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута, публичного сервитута)» и типичной для рынка системы налогообложения (арендная плата включает платежи по НДС) - оценщик определяет стоимость объекта оценки с учетом НДС.

6. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

##### **4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Таблица №1

| <b>Показатель</b>                    | <b>Характеристика</b>   |
|--------------------------------------|---|
| Полное наименование организации      | Акционерное общество «Екатеринбургская электросетевая компания»           |
| Сокращенное наименование организации | АО «ЕЭСК»   |
| Место нахождения                     | 620014, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Бориса Ельцина, 1 |
| ОГРН                                 | ОГРН 1026602312770 от 22 августа 2002 г.                                  |
| ИНН / КПП                            | 6658139683 / 665801001  |

##### **4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Таблица №2

| <b>Показатель</b>   | <b>Характеристика</b>  |
|---|--|
| <b>Сведения об оценщике</b>   |  |
| Фамилия, имя, отчество  | Белых Андрей Вячеславович  |
| Профессиональное образование  | Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №7757 бланк ПП-I №797176 от 21.06.2012 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов «Высшая экономическая школа СПбГУЭФ» по программе «Финансы и кредит (Оценка стоимости предприятия (бизнеса))» |
| Членство в СРО  | Член Ассоциации СРО «СОЮЗ».<br>Реестровый номер №1347.<br>Свидетельство о членстве №С-0316, дата выдачи 22.07.2020 г.  |
| Квалификационный аттестат   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019104-1 от 17.05.2021 г.   |
| Страхование ответственности   | Страховой полис: №0780R/776/50034/21-1 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 22 августа 2021 года по 21 августа 2022 года включительно.   |
| Стаж  | 8 лет.   |
| Телефон   | (495) 120-02-40  |
| Электронная почта   | info@dekart-group.ru   |
| Почтовый адрес  | По месту нахождения Исполнителя  |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> |  |
| Полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)   |
| Место нахождения  | 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7, стр. А, этаж 9, пом. 18  |
| ОГРН  | 1087746615857 от 07.05.2008 г.   |
| Страхование ответственности   | Страховой полис: №0780R/776/50032/21-1 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2021 года по 20 августа 2022 года включительно   |
| <b>Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия</b>  |  |
| Привлекаемые специалисты  | Не привлекались.   |

#### **5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

## **6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Таблица №3

| <b>Показатель</b>   | <b>Значение</b>   |
|---|---|
| Номер отчета  | №DK/100-048/O-21/50   |
| Дата выпуска отчета   | 29.10.2021 г.   |
| Дата оценки   | 29.09.2021 г.   |
| Осмотр объекта оценки   | Соответствует дате оценки   |
| Основание для проведения оценки                                     | Дополнительное соглашение №4 от 20.10.2021 г. к Договору №2021/5-3642(3) от 08.06.2021 г.   |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости объекта оценки   |
| Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки) | Определение единовременной платы за сервитут на часть земельного участка для целей заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута.<br>Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании. |
| Дополнительная информация   | Сервитут установлен сроком на 10 лет Постановлением Администрации г. Екатеринбурга № 1310 от 09.07.2021   |

### **6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является: право пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадь 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)», сроком на 10 лет (при условии единовременной платы).

В таблице ниже представлено краткое описание земельного участка, в соответствии с данными документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.

Таблица №4

| Характеристика  | Описание / значение  |
|---|--|
| Кадастровый номер   | 66:41:0501002:6  |
| Местоположение  | Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Циолковского, 34, 36, ул. Союзная, 8 |
| Категория земель  | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование   | многоквартирные дома   |
| Информация о текущем использовании объекта                          | По назначению  |
| Общая площадь земельного участка, кв.м.                             | 18 004   |
| Кадастровая стоимость, руб. (по данным публичной кадастровой карты) | 211 087 718  |
| Оцениваемая площадь земельного участка, кв.м.                       | 103  |
| Топография  | Участок ровный, без уклонов  |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                           | Сети водоснабжения, канализации, электричества и отопления                   |

### 6.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица №5

| Объект   | Стоимость, полученная при применении подхода, руб. |                 |                  | Согласованная рыночная стоимость, руб. |
|--|--|-----------------|------------------|--|
|  | Сравнительный подход                               | Доходный подход | Затратный подход |  |
| Право пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) | Не применялся                                      | Не применялся   | 277 660          | <b>277 660</b>                         |
| Вес  | -  | -               | 1,00             |  |

### 6.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3

этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС:

**277 660 (Двести семьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей**

*Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:* Результаты проведенной оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН от 08.10.2021 г.
- Постановление Администрации г. Екатеринбурга № 1310 от 09.07.2021 Об установлении публично-го сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства в районе улиц Циолковского – Московской.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

### **7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы).

*Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, описания его местоположения, а также документов, предоставленных Заказчиком. Для юридического описания объекта недвижимости использовались копии существующих документов и данные предоставленные Заказчиком.*

### **7.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. 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 другим образом.

Таблица №6<sup>1</sup>

| <b>Наименование</b>                             | <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b> | <b>Обременения ограничения</b>   |
|---|--|--|
| Земельный участок кадастровый № 66:41:0501002:6 | Общая долевая собственность                                | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.06.2017<br>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.07.2021 |

<sup>1</sup> Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Принимая во внимание цель и предполагаемое использование результатов настоящей оценки существующие ограничения (обременения) права (при их наличии) в расчетах оценщиком не учитываются, вид оцениваемых прав – право собственности.

Объектом оценки является право пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы).

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода или проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут осуществляться без установления сервитута (пользования соседним участком).

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регулируется статьей 23 Земельного кодекса РФ.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;
- 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 ЗК РФ.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом.

**7.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

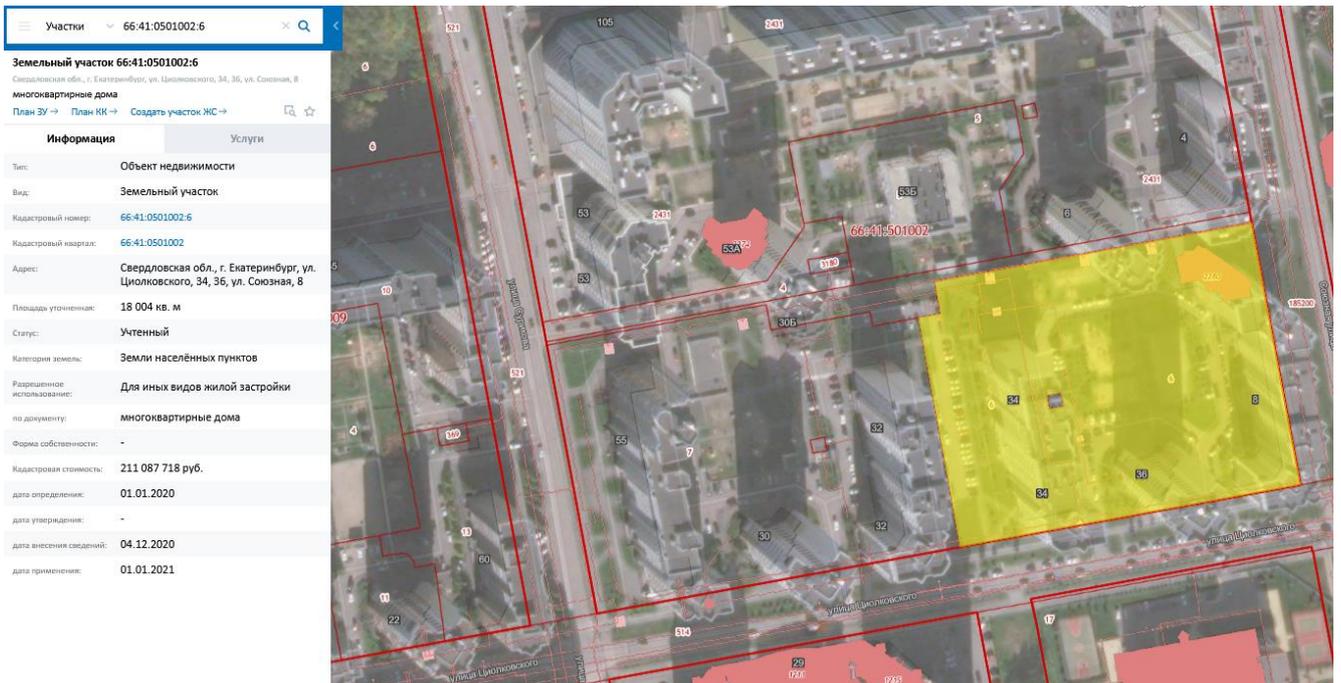
Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

В таблице ниже представлено описание земельного участка, в соответствии с данными документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.

Таблица №7

| Характеристика  | Описание / значение   |
|---|---|
| Кадастровый номер   | 66:41:0501002:6   |
| Местоположение  | Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Циолковского, 34, 36, ул. Союзная, 8  |
| Категория земель  | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование   | многоквартирные дома  |
| Информация о текущем использовании объекта                          | По назначению   |
| Общая площадь земельного участка, кв.м.                             | 18 004  |
| Кадастровая стоимость, руб. (по данным публичной кадастровой карты) | 211 087 718   |
| Оцениваемая площадь земельного участка, кв.м.                       | 103   |
| Топография  | Участок ровный, без уклонов   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                           | Сети водоснабжения, канализации, электричества и отопления  |
| Балансовая стоимость, руб.  | Данные о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на итоговое расчетное значение рыночной стоимости. |
| Износ и устаревания   | Земельные участки не являются изнашивающимся активом  |
| Наличие строений  | Оценка рыночной стоимости проводится для земельного участка как условно свободного.   |
| План-схема участка  |   |

Сведения о рассматриваемом земельном участке по данным публичной кадастровой карты представлены ниже.



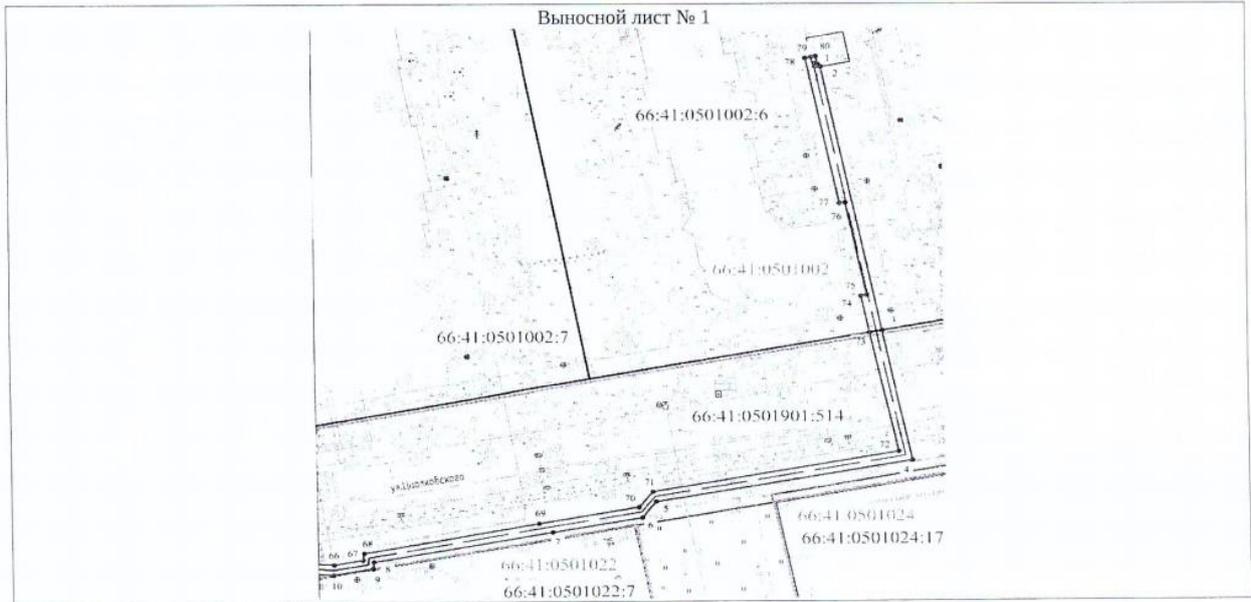
Источник: Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Рисунок 1 – Земельный участок на Публичной кадастровой карте. Территория земельного участка, в отношении части которого испрашивается публичный сервитут

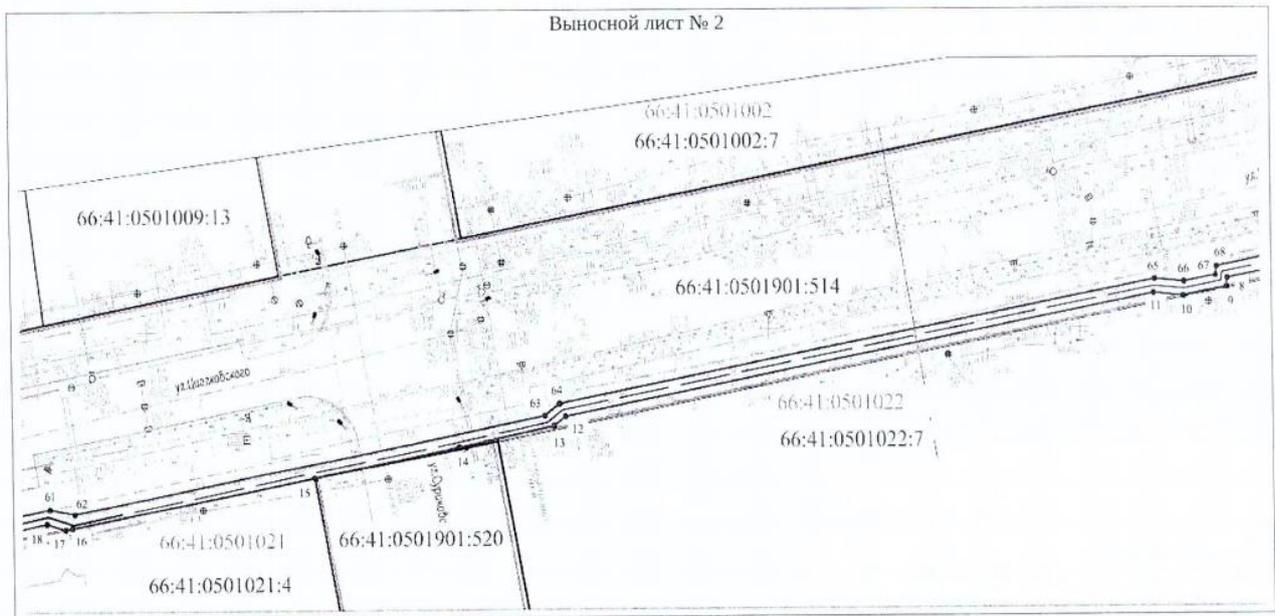
Ниже приведена схема расположения границ публичного сервитута.



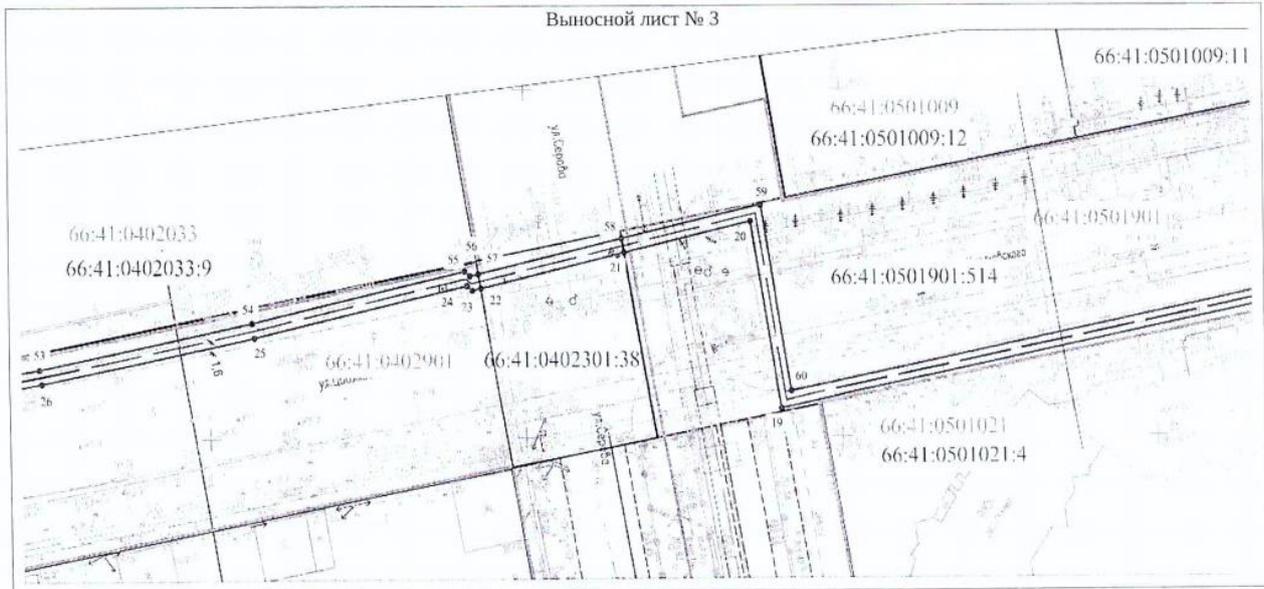
Фрагмент № 1 схемы границ публичного сервитута



Фрагмент № 2 схемы границ публичного сервитута

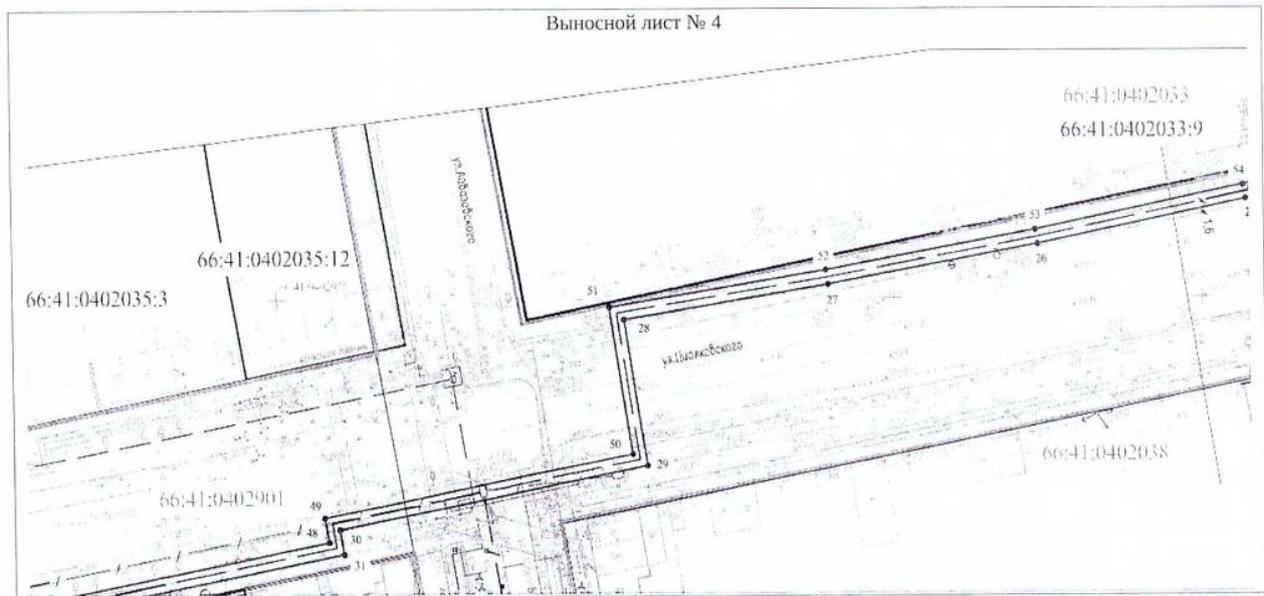


Фрагмент № 3 схемы границ публичного сервитута



4

Фрагмент № 4 схемы границ публичного сервитута



Фрагмент № 5 схемы границ публичного сервитута

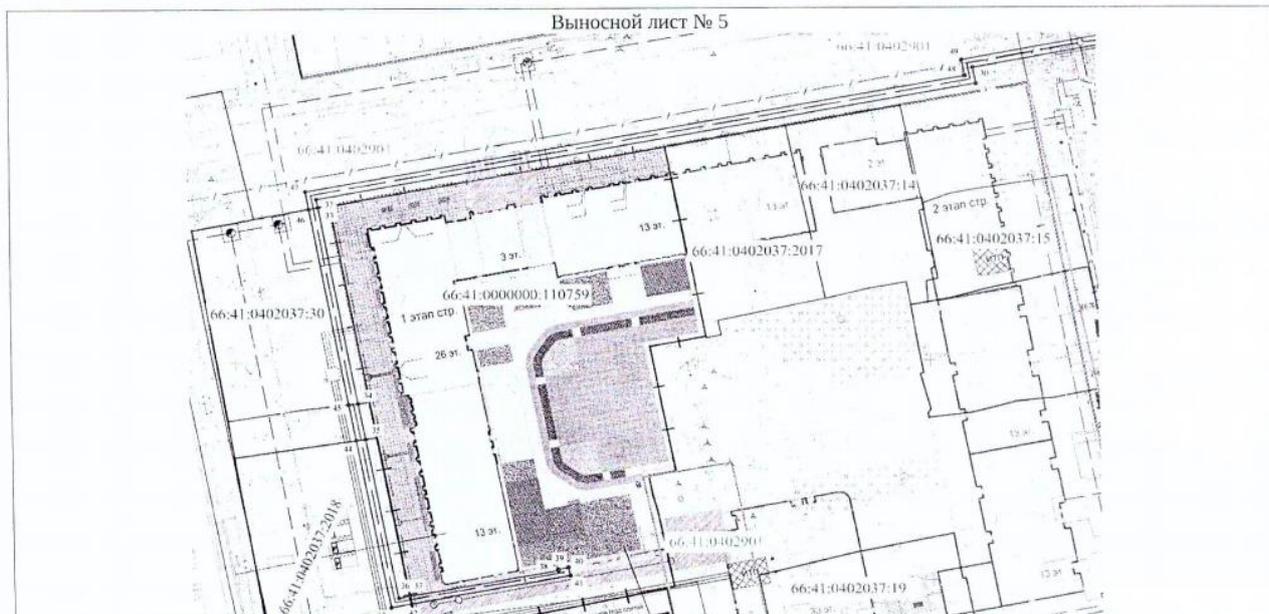


Рисунок 2

**7.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ**

Путь сервитута по рассматриваемому земельному участку.



Фото 1



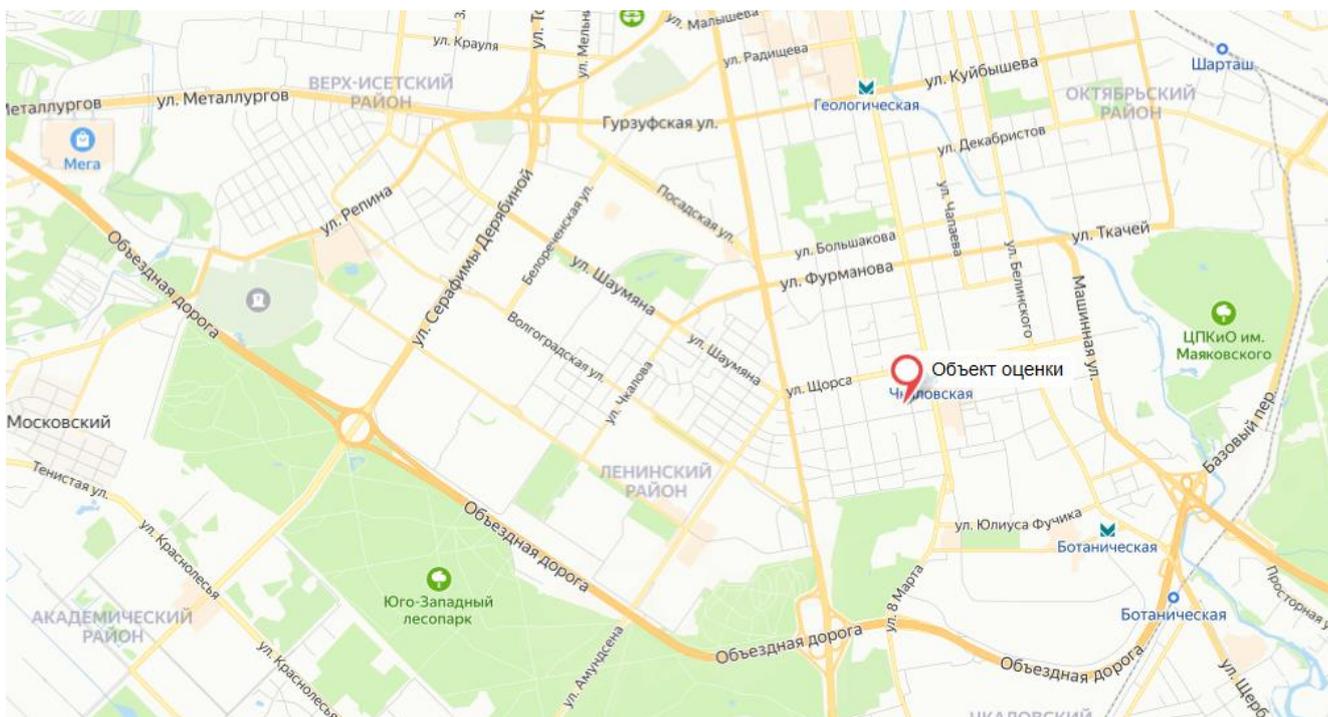
Фото 2



Фото 3

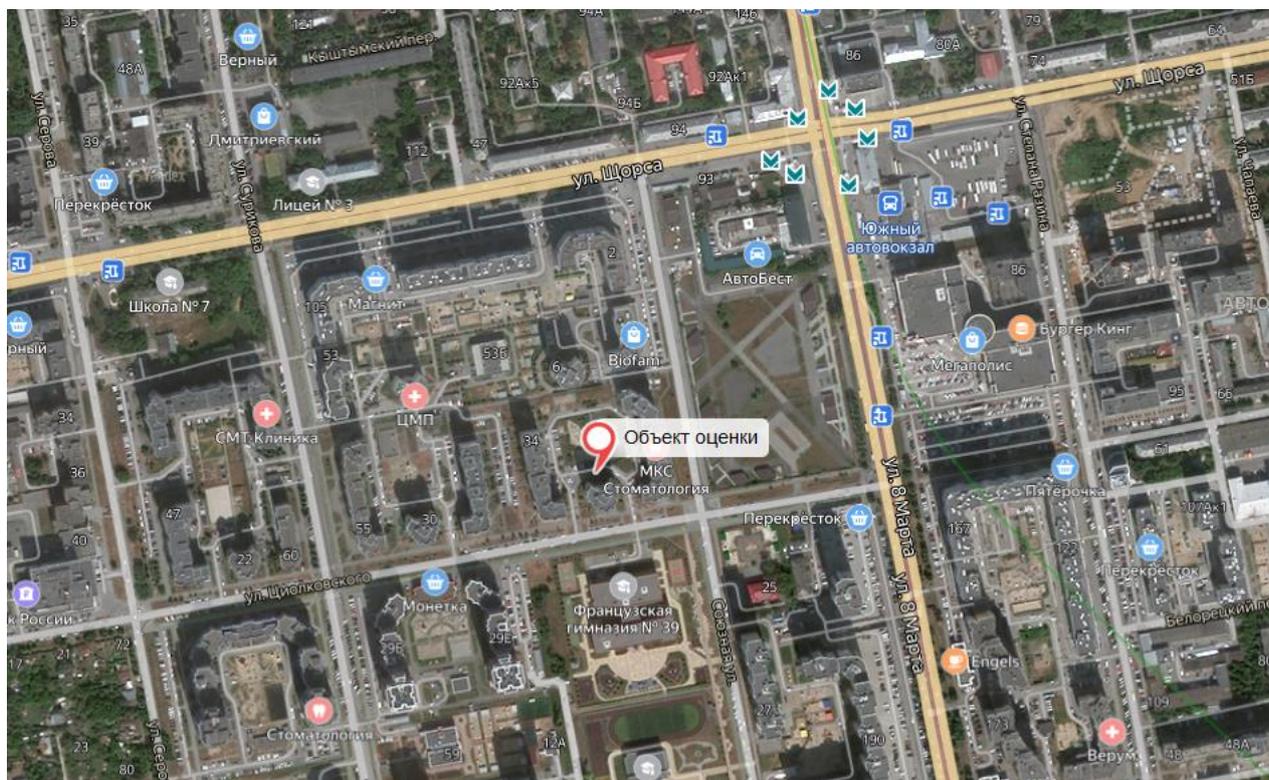
## 7.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках ниже.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3 – Местоположение Объекта оценки в пределах города



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 4 – Локальное расположение Объекта оценки

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по данным сервиса «Яндекс. Карты» и визуального осмотра представлены в следующей таблице.

| Показатель  | Значение  |
|---|---|
| Адрес   | Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8                             |
| Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта      | высотная многоквартирная жилая застройка, коммерческая-общественно деловая  |
| Состояние прилегающей территории                                      | Хорошая   |
| Вид подъездных путей  | Асфальтовая дорога  |
| Качество подъездных дорог   | Хорошее   |
| Экологическое состояние   | Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное». |
| Уровень транспортных потоков в районе расположения земельного участка | Средний   |
| Уровень пешеходных потоков в районе расположения земельного участка   | Высокий   |
| Инженерная инфраструктура   | Район расположения объекта обеспечен инженерной инфраструктурой   |
| Неблагоприятные условия окружающей среды                              | Не выявлены   |

Описание города расположения оцениваемого объекта представлено ниже.

**Екатеринбург** (с 1924 по 1991 год — Свердловск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование «город Екатеринбург» со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети, в верхнем её течении.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине агломерация России.

Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автодорог), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является важнейшим административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук, Представительство Президента Российской Федерации в Уральском федеральном округе и 35 территориальных органов федеральной власти. Часто неофициально его называют «столицей Урала».

Город, наряду с другими российскими городами, стал местом проведения Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 года городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Екатеринбург славится своей уникальной конструктивистской архитектурой, а также считается «российской столицей стрит-арта».

В городе довольно напряжённая экологическая обстановка, обусловленная загрязнением воздуха. В 2016 году Екатеринбург по этому показателю попал в перечень городов с наихудшей экологической ситуацией. На выбросы от автомобилей приходится 92,3 % от всех загрязнений.

Главная река города — Исеть — загрязняется сбросами промышленных предприятий по всему своему течению. На территории города вода реки не пригодна даже для купания. Качество воды, состояние которой классифицируется как «экстремально грязная», зафиксировано в двух створах реки Исеть: 7 км и 19 км ниже Екатеринбурга.

Екатеринбург — один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследо-

вательской организацией McKinsey Global Institute.

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, после Москвы и Санкт-Петербурга. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в рейтинге крупнейших по экономике городов — столиц регионов России за 2015 год, Екатеринбург занял 3 место.

В советское время Екатеринбург, образуя с Челябинском и Пермью Уральский промышленный узел, был сугубо промышленным городом, с долей промышленности в экономике 90 % (из них 90 % приходилось на оборонные производства).

Бывший глава Екатеринбурга Аркадий Чернецкий поставил целью диверсификацию экономики города, вследствие чего на данный момент в Екатеринбурге развиты такие отрасли, как складское хозяйство, транспорт, логистика, телекоммуникации, финансовый сектор, оптово-розничная торговля и другие. Экономико-географ Наталья Зубаревич указывает, что на современном этапе Екатеринбург практически утратил промышленную специализацию.

#### **7.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость согласно требованиям п. 8 ФСО-3 Оценщиком не идентифицированы.

### **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

#### **8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2020 И 1 ПОЛ. 2021<sup>2</sup>**

##### **Мировая экономика**

Ситуация в мировой экономике в течение 2020 г. складывалась лучше, чем ожидалось международными организациями и экспертным сообществом. Снижение мирового ВВП составило -3,3% по итогам прошлого года и оказалось выше оценок Международного валютного фонда (октябрь: -4,4%). ВВП США в 2020 г. снизился на -3,5% (прогноз МВФ от октября: -4,3%), Японии – на -4,8% (-5,3%), еврозоны – на -6,6% (-8,3%). Китай оказался единственной крупной страной с положительным темпом роста ВВП в 2020 г. (2,3%, прогноз МВФ: 1,9%).

Вместе с тем новая коронавирусная инфекция продолжила распространяться во второй половине 2020 года. Новые «волны» заболеваемости вынудили многие правительства сохранить или вновь ввести карантинные меры, вплоть до «локдаунов», которые сохраняются и в настоящее время. Введение (продление) карантинных ограничений оказывает сдерживающее влияние на восстановление экономики.

Произошедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года.

В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

##### **Финансовые рынки**

<sup>2</sup>Материалы, публикуемые Министерством экономического развития РФ:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (опубликован 24 апреля 2021)

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

- Картина инфляции. Июль 2021 года

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_inflyacii\\_iyul\\_2021\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_iyul_2021_goda.html);

- Картина деловой активности. Июль 2021 года

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_iyul\\_2021\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_iyul_2021_goda.html)

Краткосрочная отрицательная динамика на финансовых рынках после возобновления роста числа заражений новой коронавирусной инфекцией и связанных с ней повторных ограничений в 4кв20 была нивелирована началом массовой вакцинации населения во второй половине 2020 года. С конца сентября ведущие фондовые индексы развитых стран демонстрировали значительное восстановление: так, индекс S&P 500 в начале ноября прошлого года достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале апреля 2021 г. обновил исторический максимум (4103 пункта). Индекс европейских акций STOXX 600 в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля 2020 г., приблизившись к 437 пунктам. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM обновил исторический максимум в середине февраля 2021 г., почти в 2 раза превысив значение марта 2020 г. (1445 пунктов в феврале 2021 г., 770 пунктов в середине марта 2020 года), а в начале апреля 2021 г. находился на уровне выше 1300 пунктов.

Восстановление на фондовых рынках обусловлено оптимизмом участников рынка относительно перспектив массовой вакцинации, сохранением ультрамягкой денежно-кредитной политики ведущих центральных банков, а также дополнительными бюджетными стимулами в ряде крупных стран (в первую очередь, США). Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и полное восстановление стоимости активов в первом квартале 2021 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе.

### **Сырьевые рынки**

Цены на сырьевые товары в начале 2021 г. продолжили расти под влиянием как финансовых (восстановление склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальных факторов (увеличение спроса в связи с постепенным снятием ограничительных мер). Достаточно активное восстановление наблюдается на рынке металлов: так, медь в марте 2021 г. торговалась на ~25% выше, чем в 4кв20, алюминий – на ~15%, никель – на ~3%. В то же время цена на золото в марте 2021 г. сократилась на ~8% по сравнению с последним кварталом 2020 г. и на ~13% в сравнении с августом 2020 г., когда цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии).

На рынке нефти в условиях продолжающегося восстановления спроса и ограниченного предложения наблюдается положительная динамика. В декабре 2020 г. группа стран – производителей нефти ОПЕК+ приняла решение о более плавном, чем было запланировано в апреле 2020 г., наращивании добычи в текущем году. Кроме того, на предложение нефти в начале 2021 г. оказал негативное влияние ряд разовых факторов (аномальные морозы в штате Техас, авария контейнеровоза в Суэцком канале).

В результате в декабре 2020 г. цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 50 долл. США за баррель, а с середины февраля 2021 г. держится выше 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки

«Юралс» за январь–март 2021 г. составила 59,9 долл. США за баррель (в том числе март: 63,9 долл. США за баррель).

С учетом указанных факторов оценка цены на нефть на текущий год существенно повышена по сравнению с прогнозом (до 60,3 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. по сравнению с 45,3 долл. США за баррель в сентябре).

### **Экономическая ситуация в Российской Федерации**

*Необходимо отметить, что начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).*

### **Платежный баланс**

Ситуация в экономике в 2020 г. сложилась лучше, чем ожидалось. Российский ВВП снизился на -3,0% (в оценке от сентября 2020 г.: -3,9%) – меньше, чем ВВП крупнейших стран и мировая экономика в целом. Существенный спад произошел в добыче полезных ископаемых за счет ограничений добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен на нефть. При этом в ключевых несырьевых отраслях (сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность) выпуск по итогам 2020 г. сохранился на уровне 2019 г. или даже показал небольшой рост. Инвестиции в основной капитал сократились на 1,4% (в прогнозе от сентября ожидали -6,6%) – это первый случай в новейшей российской истории, когда спад инвестиционной активности оказался меньше падения экономики в целом.

В начале 2021 г. основные экономические показатели сохраняются вблизи уровней конца 2020 г., однако восстановление экономики пока не завершено.

#### Курс рубля

В начале 2021 г., несмотря на рост цен на сырьевых рынках, наблюдалось ослабление рубля до уровней около 75–77 руб. за долл. США. Вместе с тем поддержку валютному курсу оказывает сохранение положительного сальдо счета текущих операций платежного баланса, которое, по оценке, в текущем году возрастет почти вдвое (до уровня около 4% ВВП с 2,2% ВВП в 2020 году).

#### Инфляция

Инфляция в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне (0,69% м/м после 0,74% м/м в мае). В годовом выражении рост цен продолжил ускоряться (6,50% г/г после 6,02% г/г), в том числе под влиянием низкой базы прошлого года. Основной вклад по-прежнему вносят продовольственные товары за счет опережающего роста плодоовощной продукции. Вместе с тем в июне рост продовольственной инфляции замедлился (до 0,64% м/м с 0,96% м/м месяцем ранее). Цены на непродовольственные товары пока продолжают расти повышенными темпами (0,68% м/м в июне, 0,74% в мае) за счет товаров с высокой импортной составляющей и стройматериалов. Кроме того, в июне значительно ускорилась инфляция в секторе услуг (до 0,76% м/м после 0,44% м/м в мае) при росте цен на услуги, связанные с туризмом.

Таблица №9

#### Индикаторы инфляции

| Показатель   | июн.21 | май.21 | апр.21 | мар.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------|------|
| <b>Инфляция</b>  |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 6,50   | 6,02   | 5,53   | 5,79   | 5,67   | 5,19     | 4,91 | 3,04 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,69   | 0,74   | 0,58   | 0,66   | 0,78   | 0,67     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,71   | 0,67   | 0,52   | 0,60   | 0,58   | 0,39     | -    | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>  |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 7,90   | 7,40   | 6,55   | 7,58   | 7,72   | 7,03     | 6,69 | 2,58 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,64   | 0,96   | 0,75   | 0,82   | 1,22   | 1,01     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,68   | 0,76   | 0,52   | 0,68   | 0,75   | 0,38     | -    | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>  |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 7,04   | 6,68   | 6,16   | 5,92   | 5,67   | 5,10     | 4,79 | 2,95 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,68   | 0,74   | 0,66   | 0,72   | 0,58   | 0,53     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,85   | 0,82   | 0,68   | 0,67   | 0,58   | 0,48     | -    | -    |
| <b>Услуги</b>  |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 3,95   | 3,29   | 3,30   | 3,20   | 2,91   | 2,84     | 2,70 | 3,75 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,76   | 0,44   | 0,22   | 0,37   | 0,44   | 0,38     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,57   | 0,36   | 0,31   | 0,40   | 0,37   | 0,31     | -    | -    |
| <b>Базовая инфляция (Росстат)</b>  |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 6,55   | 6,04   | 5,47   | 5,38   | 5,04   | 4,55     | 4,21 | 3,13 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,75   | 0,82   | 0,58   | 0,83   | 0,58   | 0,50     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,82   | 0,83   | 0,62   | 0,71   | 0,58   | 0,41     | -    | -    |
| <b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b> |        |        |        |        |        |          |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 5,78   | 5,23   | 4,86   | 4,77   | 4,67   | 4,34     | 4,09 | 2,86 |
| в % к предыдущему месяцу   | 0,76   | 0,66   | 0,47   | 0,54   | 0,48   | 0,43     | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA   | 0,79   | 0,70   | 0,53   | 0,52   | 0,45   | 0,36     | -    | -    |

Источник: Министерство экономического развития РФ

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несельскохозяйственные отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности<sup>4</sup>. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг<sup>5</sup> населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA

Показатели деловой активности в 1 пол. 2021 г. сведены в таблице ниже.

Таблица №10

*Динамика показателей деловой активности, в % к соответствующему периоду предыдущего года*

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | май 21 | апр. 21 | Iкв21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020  | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|---|--------|---------|-------|---------|---------|-----------|-------|--------|---------|--------|-------|------|
| <b>ВВП</b>  | 10,9*  | 10,8*   | -0,7  | 1,2*    | -2,0*   | -1,6*     | -3,0  | -1,8   | -3,5    | -7,8   | 1,4   | 2,0  |
| <b>Сельское хозяйство</b>                                 | 0,1    | -0,1    | 0,4   | 0,1     | 0,6     | 0,7       | 1,5   | -3,0   | 3,3     | 3,1    | 3,0   | 4,3  |
| <b>Строительство</b>                                      | 7,7    | 6,9     | 0,2   | 0,4     | 0,0     | 0,1       | 0,1   | 0,8    | 1,1     | -3,9   | 2,8   | 2,1  |
| <b>Розничная торговля</b>                                 | 27,2   | 35,1    | -1,4  | -3,2    | -1,2    | 0,5       | -3,2  | -1,7   | -0,8    | -15,1  | 4,9   | 1,9  |
| <b>Платные услуги населению</b>                           | 52,0   | 54,0    | -5,0  | 2,7     | -7,0    | -10,5     | -14,8 | -10,4  | -14,5   | -34,6  | 0,4   | 0,6  |
| <b>Грузооборот транспорта</b>                             | 11,1   | 6,4     | 0,5   | 4,1     | -0,5    | -2,1      | -4,9  | -2,2   | -5,3    | -8,2   | -3,9  | 0,7  |
| <b>Промышленное производство</b>                          | 11,8   | 7,6     | -0,9  | 2,3     | -3,2    | -1,9      | -2,6  | -1,7   | -4,8    | -6,7   | 2,6   | 3,4  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 12,3   | -1,8    | -6,9  | -4,6    | -9,0    | -7,4      | -6,9  | -8,1   | -11,5   | -9,0   | 1,0   | 3,4  |
| добыча угля   | 11,3   | 7,1     | 9,8   | 12,2    | 10,5    | 6,5       | -6,3  | -5,4   | -5,2    | -7,0   | -7,4  | 2,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 11,7   | -5,9    | -9,3  | -7,8    | -11,8   | -8,5      | -8,1  | -10,1  | -12,7   | -10,3  | 0,7   | 2,2  |
| добыча металлических руд                                  | -0,2   | -0,2    | -0,3  | 2,4     | -1,6    | -1,9      | 2,1   | 2,7    | 1,5     | 2,0    | 2,2   | 2,1  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 29,0   | 99,6    | 3,0   | 3,9     | 14,3    | -10,0     | -15,3 | -0,1   | -21,2   | -31,4  | -8,5  | 3,6  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 11,4   | 14,9    | 1,4   | 5,4     | -1,7    | -0,2      | 0,6   | 2,3    | -0,1    | -5,2   | 5,6   | 3,6  |
| пищевая промышленность                                    | 4,6    | 5,1     | 1,0   | 2,9     | -0,2    | 0,2       | 3,2   | 0,4    | 2,7     | 2,7    | 7,8   | 3,7  |
| легкая промышленность                                     | 13,1   | 43,2    | 9,1   | 13,0    | 8,2     | 5,4       | 1,1   | 5,3    | 3,6     | -7,1   | 3,3   | 2,1  |
| деревообработка   | 20,4   | 17,2    | 3,8   | 6,8     | 2,9     | 1,2       | 0,5   | 3,1    | 1,1     | -5,0   | 2,9   | 4,6  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 10,2   | 4,6     | -7,2  | -4,1    | -9,4    | -8,1      | -3,0  | -7,5   | -6,2    | -3,7   | 5,8   | 1,6  |
| химический комплекс                                       | 10,8   | 11,5    | 12,6  | 9,6     | 9,0     | 21,5      | 8,8   | 13,6   | 8,6     | 4,5    | 8,3   | 6,0  |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 17,8   | 24,4    | 0,3   | 3,8     | -3,7    | 0,5       | -2,1  | 2,8    | -4,4    | -9,4   | 4,4   | 9,0  |
| металлургия   | 12,9   | 11,5    | -3,8  | -3,0    | -5,1    | -3,4      | -1,3  | -0,4   | -1,5    | -5,0   | 4,0   | 4,7  |
| машиностроение  | 21,2   | 62,9    | 15,8  | 34,0    | 2,9     | 7,2       | -0,5  | 9,1    | 1,4     | -18,3  | 3,5   | 3,9  |
| прочие производства                                       | 25,2   | 43,9    | 12,3  | 25,3    | 9,0     | -1,0      | 2,9   | 8,1    | 4,3     | -12,3  | 8,4   | -3,5 |
| <b>Обеспечение паром, электроэнергией, газом</b>          | 8,7    | 6,0     | 9,6   | 11,0    | 9,0     | 8,7       | -2,4  | -0,3   | -2,5    | -3,3   | -4,0  | -0,8 |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 23,8   | 30,8    | 13,6  | 14,7    | 10,8    | 15,4      | -3,8  | 4,7    | -5,9    | -11,9  | -1,8  | 2,9  |
| <b>Реальная заработная плата</b>                          |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | -      | 7,8     | 1,6   | 1,8     | 2,0     | 0,1       | 3,8   | 2,2    | 1,8     | -0,1   | 6,2   | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                           | -      | 0,1     | -0,3  | 0,4     | 1,0     | -4,7      | -     | 2,6    | 3,7     | -3,8   | 1,4   | -    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                       |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | -      | 13,8    | 7,2   | 7,7     | 7,8     | 5,3       | 7,3   | 6,7    | 5,4     | 3,0    | 8,8   | 9,5  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                           | -      | 0,6     | 1,0   | 0,7     | 1,3     | -3,8      | -     | 4,1    | 4,9     | -2,5   | 1,9   | -    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                           |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 1,0    | 0,8     | 0,4   | 0,2     | 0,7     | 0,3       | -0,6  | -0,9   | -0,6    | -0,6   | -0,3  | -1,0 |
| млн. чел.   | 75,3   | 75,1    | 75,0  | 75,0    | 75,0    | 75,0      | 74,9  | 75,2   | 75,2    | 74,6   | 74,8  | 75,4 |
| млн. чел. (SA)*   | 75,6   | 75,4    | 75,6  | 75,5    | 75,6    | 75,6      | -     | 74,7   | 74,9    | 74,9   | 75,3  | -    |
| <b>Численность занятых</b>                                |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2,3    | 1,4     | -0,6  | -0,6    | -0,5    | -0,9      | -1,9  | -2,5   | -2,6    | -2,1   | -0,2  | -0,8 |
| млн. чел.   | 71,6   | 71,2    | 70,8  | 71,0    | 70,8    | 70,7      | 70,6  | 70,6   | 70,4    | 70,1   | 71,3  | 71,9 |
| млн. чел. (SA)*   | 71,7   | 71,5    | 71,4  | 71,4    | 71,5    | 71,4      | -     | 70,3   | 70,0    | 70,3   | 71,9  | -    |
| <b>Численность безработных</b>                            |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | -18,3  | -9,1    | 21,4  | 16,4    | 23,9    | 24,0      | 24,7  | 31,4   | 43,3    | 30,3   | -4,1  | -5,3 |
| млн. чел.   | 3,7    | 3,9     | 4,2   | 4,1     | 4,2     | 4,3       | 4,3   | 4,6    | 4,8     | 4,5    | 3,5   | 3,5  |
| млн. чел. (SA)*   | 3,9    | 3,9     | 4,1   | 4,0     | 4,2     | 4,2       | -     | 4,5    | 4,8     | 4,6    | 3,4   | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                                  |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*          | 59,3   | 59,1    | 58,9  | 59,0    | 58,9    | 58,8      | -     | 58,3   | 58,0    | 58,1   | 59,3  | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                                |        |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| в % к рабочей силе  | 4,9    | 5,2     | 5,6   | 5,4     | 5,7     | 5,8       | 5,8   | 6,1    | 6,3     | 6,0    | 4,6   | 4,6  |
| SA*   | 5,1    | 5,2     | 5,5   | 5,3     | 5,5     | 5,6       | -     | 6,0    | 6,4     | 6,1    | 4,5   | -    |

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Рынок труда и доходы населения

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

В июне 2021 г. девятый месяц подряд продолжалось планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

## **8.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>3</sup>**

По состоянию на дату оценки последний прогноз социально-экономического развития России опубликован Министерством экономического развития РФ 27.04.2021 г.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (далее – сценарные условия, прогноз).

Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном.

Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики, включая реализацию Общенационального плана действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике.

Консервативный вариант основан на предпосылке о более затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

### *Мировая экономика*

Произошедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года.

В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

### *Рынок нефти*

---

<sup>3</sup>Раздел подготовлен на основе материала «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (опубликован 24 апреля 2021, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html))

Оценка цены на нефть на текущий год существенно повышена по сравнению с прогнозом (до 60,3 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. по сравнению с 45,3 долл. США за баррель в сентябре).

Как и в прогноз от сентября 2020 г., в сценарные условия заложена предпосылка об окончании сделки ОПЕК+ в мае 2022 г. в соответствии с согласованными параметрами. По мере запланированного наращивания добычи в рамках сделки ОПЕК+, а также ожидаемой коррекции на финансовых и сырьевых рынках среднегодовая цена на нефть марки

«Юралс» снизится – до 56,2 долл. США за баррель в 2022 г. и 54–55 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе.

#### *Валютный курс и платежный баланс*

По мере нормализации настроений на финансовых рынках ожидается возвращение валютного курса в диапазон 71–72 рубля за долл. США в конце текущего года. Среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,3 рублей за долл. США, в 2022 г. – 71,8 рублей за долл. США. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

#### *Инфляция*

С учетом принятых Правительством Российской Федерации мер по стабилизации цен на социально значимые продовольственные товары ожидается снижение инфляции в годовом выражении до 4,3% г/г на конец текущего года. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4%.

#### *Экономическая активность*

Прогноз ВВП на 2021 г. скорректирован до 2,9% (с 3,3% ранее) с учетом повышения базы 2020 года (-3,0% против -3,9%, ожидавшихся в сентябре) и более плавного наращивания добычи в рамках сделки ОПЕК+ по сравнению с параметрами, согласованными в апреле прошлого года.

Основной вклад в рост ВВП внесет восстановительный рост потребления товаров и услуг (+5,1% и +11,3% соответственно после снижения на -4,1% и -17,3% в 2020 году). Инвестиции в основной капитал увеличатся на 3,3% (после снижения на -1,4% в 2020 году). Чистый экспорт внесет отрицательный вклад в ВВП с учетом опережающего восстановления импорта в текущем году, а также сохранения экспорта нефти и нефтепродуктов на пониженном уровне.

При этом в сценарных условиях, как и в сентябрьском прогнозе, по-прежнему предполагается выход экономики к концу 2021 г. на траекторию устойчивого роста, соответствующему достижению национальных целей развития Российской Федерации.

Кроме того, в сценарные условия заложено выполнение в полном объеме мероприятий, предусмотренных Общенациональным планом.

Рост ВВП в 2022 г. (3,2%) предполагает окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с согласованными параметрами. В среднесрочной перспективе рост ВВП продолжится темпом около 3% с учетом реализации структурных мер макроэкономической политики, в том числе, в части запуска нового инвестиционного цикла.

#### *Рынок труда и доходы населения*

В 2021 году ожидается снижение уровня безработицы до 5,2% в среднем за год, при этом к концу года безработица опустится до уровня менее 5%. Кроме того, ожидается опережающий рост численности занятых за счет восстановления уровня участия в рабочей силе.

В условиях восстановления рынка труда реальные заработные платы в 2021 г. продолжат рост (+2,0%). При этом ожидается активный компенсационный рост реальных располагаемых денежных доходов населения (+3,0% после падения на -3,5% в 2020 году), главным образом за счет доходов от предпринимательской деятельности, доходов от собственности и «прочих» доходов, которые продемонстрировали существенный спад в 2020 году.

В среднесрочной перспективе как реальные заработные платы, так и реальные располагаемые доходы продолжат устойчиво расти темпом около 2,5%, что в целом соответствует прогнозной динамике производительности труда.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации по базовому сценарию приведены в таблице далее.

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года  
(Базовый вариант)

|   |             | 2020   | 2021   | 2022   | 2023    | 2024   |
|---|-------------|--------|--------|--------|---------|--------|
|   |             | отчет  |        |        | прогноз |        |
| Цена на нефть, долл. за баррель   |             | 41,4   | 60,3   | 56,2   | 54,8    | 54,2   |
| <b>Индекс потребительских цен</b>   |             |        |        |        |         |        |
| на конец года   | % к декабрю | 104,9  | 104,3  | 104,0  | 104,0   | 104,0  |
| в среднем за год  | % г/г       | 103,4  | 105,2  | 103,8  | 104,0   | 104,0  |
| <b>Валовой внутренний продукт</b>   |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 106967 | 119426 | 126736 | 135612  | 145626 |
| Темп роста  | % г/г       | 97,0   | 102,9  | 103,2  | 103,0   | 103,0  |
| Индекс-дефлятор ВВП   | % г/г       | 100,9  | 108,5  | 102,8  | 103,9   | 104,2  |
| <b>Объем отгруженной продукции (работ. услуг)</b>                         |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 66355  | 75582  | 80250  | 85808   | 91772  |
| индекс промышленного производства   | % г/г       | 97,4   | 102,0  | 103,4  | 102,9   | 102,8  |
| Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)                      | % г/г       | 93,4   | 111,7  | 102,7  | 103,9   | 104,1  |
| <b>Продукция сельского хозяйства</b>                                      |             |        |        |        |         |        |
| Темп роста  | % г/г       | 101,5  | 101,5  | 101,8  | 101,9   | 102,0  |
| Индекс-дефлятор   | % г/г       | 103,8  | 104,7  | 103,1  | 103,8   | 104,0  |
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>                                      |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 20118  | 21843  | 24218  | 26845   | 29850  |
| Темп роста  | % г/г       | 98,6   | 103,3  | 105,3  | 105,1   | 105,3  |
| Индекс-дефлятор   | % г/г       | 105,6  | 105,1  | 105,3  | 105,5   | 105,6  |
| <b>Оборот розничной торговли</b>  |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 33555  | 37241  | 39739  | 42445   | 45379  |
| Темп роста  | % г/г       | 95,9   | 105,1  | 102,9  | 102,8   | 102,8  |
| Индекс-дефлятор   | % г/г       | 104,1  | 105,6  | 103,7  | 103,9   | 104,0  |
| к ВВП   | %           | 31,4   | 31,2   | 31,4   | 31,3    | 31,2   |
| <b>Объем платных услуг населению</b>                                      |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 8739   | 10084  | 10999  | 11808   | 12659  |
| Темп роста  | % г/г       | 82,7   | 111,3  | 104,8  | 103,0   | 103,0  |
| Индекс-дефлятор   | % г/г       | 103,2  | 103,7  | 104,1  | 104,2   | 104,1  |
| к ВВП   | %           | 8,2    | 8,4    | 8,7    | 8,7     | 8,7    |
| <b>Прибыль по всем видам деятельности</b>                                 |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 18225  | 21106  | 22293  | 23802   | 25533  |
| Темп роста  | % г/г       | 81,6   | 115,8  | 105,6  | 106,8   | 107,3  |
| к ВВП   | %           | 17,0   | 17,7   | 17,6   | 17,6    | 17,5   |
| <b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>      |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 27825  | 30133  | 31969  | 34044   | 36492  |
| Темп роста  | % г/г       | 98,4   | 108,3  | 106,1  | 106,5   | 107,2  |
| к ВВП   | %           | 26,0   | 25,2   | 25,2   | 25,1    | 25,1   |
| <b>Амортизация</b>  |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 8269   | 8882   | 9564   | 10316   | 11146  |
| Темп роста  | % г/г       | 111,2  | 107,4  | 107,7  | 107,9   | 108,0  |
| к ВВП   | %           | 7,7    | 7,4    | 7,5    | 7,6     | 7,7    |
| <b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>                  |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 137811 | 150038 | 163490 | 178478  | 195198 |
| Темп роста  | % г/г       | 108,4  | 108,9  | 109,0  | 109,2   | 109,4  |
| к ВВП   | %           | 128,8  | 125,6  | 129,0  | 131,6   | 134,0  |
| <b>Фонд заработной платы работников организаций</b>                       |             |        |        |        |         |        |
| Номинальный объем   | млрд. руб.  | 26626  | 28837  | 30787  | 32917   | 35204  |
| Темп роста  | % г/г       | 105,2  | 108,3  | 106,8  | 106,9   | 106,9  |
| к ВВП   | %           | 24,9   | 24,1   | 24,3   | 24,3    | 24,2   |
| <b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b> | руб./мес.   | 51083  | 54844  | 58221  | 62068   | 66174  |
|   | % г/г       | 106,0  | 107,4  | 106,2  | 106,6   | 106,6  |
| <b>Реальная заработная плата работников организаций</b>                   | % г/г       | 102,5  | 102,0  | 102,3  | 102,5   | 102,5  |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>                   | % г/г       | 96,5   | 103,0  | 102,4  | 102,5   | 102,5  |
| <b>Величина прожиточного минимума в расчете</b>                           | руб./мес.   | 11241  | 11653  | 11692  | 12748   | 13648  |

|   |                  | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          |
|---|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |                  | отчет         |               |               | прогноз       |               |
| <b>на душу населения (в среднем за год) *</b> |                  |               |               |               |               |               |
|   | % г/г            | 103,2         | 103,7         | 100,3         | 109,0         | 107,1         |
| трудоспособного населения*                    | руб./мес.        | 12149         | 12702         | 12745         | 13896         | 14877         |
| пенсионеров*                                  | руб./мес.        | 9240          | 10022         | 10056         | 10964         | 11738         |
| детей*  | руб./мес.        | 11183         | 11304         | 11342         | 12367         | 13239         |
| <b>Экспорт товаров</b>                        |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 332,2         | 411,7         | 430,7         | 445,8         | 464,4         |
| Темп роста в номинальном выражении            | % г/г            | 79,1          | 123,9         | 104,6         | 103,5         | 104,2         |
| Темп роста в реальном выражении               | % г/г            | 98,6          | 101,0         | 106,8         | 104,3         | 103,9         |
| к ВВП   | %                | 22,3          | 25,3          | 24,4          | 23,9          | 23,5          |
| <b>Ненефтегазовый экспорт</b>                 |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 182,5         | 200,3         | 214,6         | 229,3         | 247,3         |
| Темп роста в реальном выражении               | % г/г            | 106,8         | 103,1         | 105,0         | 105,1         | 106,0         |
| к ВВП   | %                | 12,3          | 12,3          | 12,2          | 12,3          | 12,5          |
| <b>Нефтегазовый экспорт</b>                   |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 149,7         | 211,4         | 216,1         | 216,5         | 217,0         |
| Темп роста в реальном выражении               | % г/г            | 92,4          | 98,5          | 108,5         | 103,5         | 101,6         |
| к ВВП   | %                | 10,1          | 13,0          | 12,2          | 11,6          | 11,0          |
| <b>Экспорт услуг</b>                          |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 46,9          | 57,3          | 65,7          | 72,8          | 81,0          |
| Темп роста в реальном выражении               | % г/г            | 76,2          | 126,0         | 112,3         | 108,5         | 109,0         |
| к ВВП   | %                | 3,2           | 3,5           | 3,7           | 3,9           | 4,1           |
| <b>Импорт товаров</b>                         |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 240,4         | 265,0         | 284,6         | 301,6         | 317,9         |
| Темп роста в номинальном выражении            | % г/г            | 94,4          | 110,3         | 107,4         | 106,0         | 105,4         |
| Темп роста в реальном выражении               | % г/г            | 96,6          | 106,3         | 104,5         | 104,6         | 103,7         |
| к ВВП   | %                | 16,2          | 16,3          | 16,1          | 16,1          | 16,1          |
| <b>Торговый баланс</b>                        |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 91,8          | 146,7         | 146,1         | 144,3         | 146,5         |
| к ВВП   | %                | 6,2           | 9,0           | 8,3           | 7,7           | 7,4           |
| <b>Счет текущих операций</b>                  |                  |               |               |               |               |               |
| Номинальное значение                          | млрд. долл. США  | 33,9          | 66,0          | 50,5          | 43,8          | 44,0          |
| к ВВП   | %                | 2,3           | 4,0           | 2,9           | 2,3           | 2,2           |
| <b>Численность рабочей силы</b>               | млн.чел.         | <b>74,9</b>   | <b>75,4</b>   | <b>75,5</b>   | <b>75,6</b>   | <b>75,8</b>   |
| <b>Численность занятых в экономике</b>        | млн.чел.         | <b>70,6</b>   | <b>71,5</b>   | <b>71,9</b>   | <b>72,1</b>   | <b>72,4</b>   |
| <b>Общая численность безработных граждан</b>  | млн.чел.         | <b>4,3</b>    | <b>3,9</b>    | <b>3,5</b>    | <b>3,4</b>    | <b>3,4</b>    |
| <b>Уровень безработицы</b>                    | % к рабочей силе | <b>5,8</b>    | <b>5,2</b>    | <b>4,7</b>    | <b>4,6</b>    | <b>4,5</b>    |
| <b>Производительность труда</b>               | %                | <b>98,8</b>   | <b>101,5</b>  | <b>102,7</b>  | <b>102,7</b>  | <b>102,7</b>  |
| <b>Курс Доллара</b>                           | рублей за доллар | <b>71,9</b>   | <b>73,3</b>   | <b>71,8</b>   | <b>72,6</b>   | <b>73,6</b>   |
| <b>Госкапвложения БС</b>                      | млрд. руб.       | <b>2245,4</b> | <b>2483,4</b> | <b>2553,5</b> | <b>2634,9</b> | <b>2797,6</b> |

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_osnovnye\\_parametry\\_proгноza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

### 8.3. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ – МАЕ 2021 ГОДА<sup>4</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – мае 2021 года составил 98,7% к уровню января – мая 2020 года.

<sup>4</sup> <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2021>

По видам деятельности индексы производства в январе – мае 2021 года к уровню января – мая 2020 года составили:

- обрабатывающие производства – 96,4%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 105,1%,
- добыча полезных ископаемых – 100,6%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 2,4 раза к уровню января – мая 2020 года, текстильных изделий – в 1,6 раза, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 22,7%, электрического оборудования – на 13,1%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – на 12,5%, химических веществ и химических продуктов – на 10,7%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 97,5% к уровню января – мая 2020 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – мае 2021 года составил 1143,6 млрд. рублей, или 124% к уровню января – мая 2020 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 923,1 млрд. рублей, или 119,7% к уровню января – мая 2020 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 120,5 млрд. рублей, или 115,4%,
- добыча полезных ископаемых – 59,1 млрд. рублей, или в 1,9 раза.

#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – мае 2021 года составил 69,1 млрд. рублей, или 96,6% к уровню января – мая 2020 года в сопоставимых ценах.

#### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – мае 2021 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 934,6 тыс. кв. метров, что в 1,5 раза выше уровня января – мая 2020 года.

Индивидуальными застройщиками построено 547,6 тыс. кв. метров введенного жилья (58,6% от общего объема введенного жилья), что в 1,6 раза выше уровня января – мая 2020 года.

#### Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – мае 2021 года составил 3489,8 млн. тонно-км, что в 1,5 раза выше уровня января – мая 2020 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – мае 2021 года перевезено 12,4 млн. тонн грузов, или 96% к уровню января – мая 2020 года.

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – мае 2021 года составил, по данным Свердловскстата, 477,2 млрд. рублей, или 98,6% в сопоставимых ценах к уровню января – мая 2020 года.

Оборот общественного питания в январе – мае 2021 года сложился в сумме 18,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 111,8% к уровню января – мая 2020 года.

#### Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июня 2021 года составила 47 376 человек (на 01.06.2020 – 74 136 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июня 2021 года составил 2,25% (на 01.06.2020 – 3,50%).

По статистическим данным за январь – апрель 2021 года

#### Заработная плата

В январе – апреле 2021 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 44 999,5 рубля (108,8% к уровню января – апреля 2020 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 49 795 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 53%), металлургическом производстве (на 31%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 28%), производстве химических веществ и химических продуктов (на 27%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром и в сфере добычи полезных ископаемых (на 15%), в производстве напитков (на 10%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (123,6% к уровню января – апреля 2020 года), производству резиновых и пластмассовых изделий (115,1%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (113,8%), по производству прочих готовых изделий (112,7%), в деревообработке, строительстве и в сфере добычи полезных ископаемых (111,9%), в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (111,1%), осуществляющих операции с недвижимым имуществом (111,0%) и др.

#### Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – апреле 2021 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

- родилось 13 736 детей (98,1% к уровню января – апреля 2020 года);
- умерло 22 726 человек (117,4% к уровню января – апреля 2020 года).

Естественная убыль населения составила 8990 человек.

*По статистическим данным за январь-март 2021 года*

#### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – марте 2021 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 94,6 млрд. рублей.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – марте 2021 года составила 110 млрд. рублей, что в 1,8 раза выше уровня января – марта 2020 года.

#### Инвестиции

В январе – марте 2021 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 53,3 млрд. рублей, или 71% к уровню января – марта 2020 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 77,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (41,3 млрд. рублей, или 73,2% к уровню января – марта 2020 года в действующих ценах)

#### **8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

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

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета оценивается рыночная стоимость соразмерной платы за сервитут в отношении части земельного участка. На рынке недвижимости г. Екатеринбург отсутствует информация о величине ежегодной соразмерной платы за установление сервитута в виду своей специфики. Согласно методологии определения соразмерной платы за сервитут, принятой оценщиком в рамках настоящего Отчета, необходимо рассчитать рыночную стоимость земельного участка.

Таким образом, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, с учетом описания Объекта оценки в настоящем Отчете Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок земельных участков, расположенных в г. Екатеринбург, разрешенного использования: под многоквартирное жилищное строительство

## 8.5. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ НА ДАТУ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Екатеринбург - один из наиболее динамично развивающихся промышленных, научно-образовательных, транспортно-логистических и финансовых центров страны, в котором располагаются крупные научные и производственные объединения военно-промышленного комплекса. Он является центром Екатеринбургской агломерации, которая по своей значимости относится к перспективным центрам опережающего экономического роста страны. Являясь центром деловой активности не только региона, но и всего Урала, сегодня Екатеринбург становится местом, где реализуются инновационные проекты во всех отраслях производства и экономики. В Екатеринбурге формируется терминально-логистический центр федерального значения - технологический комплекс по переработке, складированию, таможенной очистке грузов и контейнеров, оказывающий полный спектр дополнительных услуг.

Срединное местоположение города определяет его ключевую роль в обеспечении евроазиатских транспортно-торговых связей, что способствует развитию Екатеринбурга как крупного транспортно-распределительного и торгово-посреднического центра регионального и международного значения.

Благоприятное экономико-географическое положение, высокий промышленный, научный, трудовой и инженерно-творческий, культурный потенциал позволяют Екатеринбургу выполнять важные геополитические функции.

Удаленное положение относительно важных российских, европейских и мировых центров усложняет процессы включения Екатеринбурга в мировую экономическую систему, однако благодаря развитию информационных технологий влияние этого фактора становится менее значимым.

Приобретение земельных участков многими экспертами признается одним из наиболее эффективных способов инвестирования: вложения в недвижимость характеризуются относительной доступностью, высокой доходностью и возможностью получения стабильного дохода.

Инвестирование в земельные участки включает в себя все преимущества вложений в недвижимость, обладая при этом рядом дополнительных положительных характеристик:

- возможность вложения относительно небольших сумм: земельные участки продаются по ценам, отличающимся от цен на другие объекты недвижимости (дома, сооружения) в меньшую сторону, что позволяет осуществлять вложения сравнительно небольших сумм, приобретая при этом перспективные площадки;

- возможность капитализации: стоимость приобретенного участка может быть существенно увеличена в результате его облагораживания, например, путем возведения инфраструктурных элементов, строительства на нем зданий и сооружений;

- выбор формы использования земельного участка: в интересах ускорения процесса продажи или получения дополнительного дохода способ использования (предложения) земельного участка может измениться под воздействием изменившихся условий, например, участок может быть поделен на части и реализован на рынке нескольким покупателям, земля может использоваться инвестором как место для строительства собственного жилья (создания собственного предприятия) и т.п.;

- возможность получения регулярного дохода: земельный участок может быть сдан в аренду, что позволит владельцу, сохранив землю в собственности, обеспечить себя дополнительными финансами.

Земельные участки подорожали вблизи всех городов-миллионников. В новом сезоне интерес к такому виду вложения средств сохранится, что приведет к очередному скачку цен, считают эксперты.

Цены на земельные участки для частной застройки вблизи крупных российских городов за год значительно выросли. По данным федерального портала «Мир квартир», сильнее всего земля подорожала в Ростовской области — на 11,5%, в Краснодарском крае и Свердловской области — на 10,2%, сообщает «Российская газета».

Администрация Екатеринбурга разработала план застройки на ближайшие пять лет. Чиновники презентовали депутатам несколько муниципальных программ — «Улучшение условий проживания отдельных категорий граждан...», «Управление градостроительной деятельностью...» и «Управление земельными ресурсами...». Из их содержания следует, что в 2025 году в городе будут сдавать в эксплуатацию 1,255 млн кв. метров жилья.

В мэрии рассчитывают, что девелоперы за пять лет потратят 750 млн рублей на расселение аварийных домов и возведут на их месте 10 тыс. кв. метров нового жилья

Кроме того, в администрации видят потенциал в выносе металлических гаражей (1440 боксов) и

<sup>5</sup> Обзор подготовлен по данным: <https://66.ru/auto/news/240463/?preview=1>, <https://ekb.rbc.ru/ekb/16/10/2020/5f897b4f9a7947b0b7c446ef>, <https://ekaterinburg.vestum.ru>

нестационарных торговых объектов (1650 — мелкогабаритных и 66 — крупногабаритных). На ликвидацию гаражей выделяют 12 млн рублей, на НТО — 22 млн рублей, уточняет 66.RU

Высвобожденные площади будут вовлекать в хозяйственный оборот — под застройку или благоустройство. Доход от аренды участков прогнозируют на уровне 1,64 млрд рублей в год, от продажи — примерно 340 млн рублей в год.

За пять лет в Екатеринбурге объемы ввода жилья должны увеличиться с 1,203 млн кв. метров до 1,255 млн кв. метров. По планам екатеринбургской мэрии, доля жилищного строительства в застроенных кварталах будет составлять 40% от годового ввода (примерно 500 тыс. кв. метров). Под застройку на торги, которых не было на протяжении нескольких лет, чиновники обещают выставлять по 5 га территории в год.

Мэрия самостоятельно будет готовить градостроительную документацию (по три в год) и проводить конкурсы на проектирование важных городских территорий (по одному в год). Кроме того, мэрия собирается создать методические рекомендации в области городской среды и стандарты комплексного благоустройства.

Земельный рынок Екатеринбурга—это в основном участки 89 % в объеме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % —на долю сблокированных домов. За 10 лет структура рынка «загородки» изменилась кардинально, тогда 80 % объектов составляли коттеджи, 15 % —сблокированные дома и 5 % — участки. Рынок земли ещё более упростился и насытился дешёвым предложением, основу которого представляют неподготовленные участки без коммуникаций. В сегменте коттеджей и таунхаусов 27 % объектов приходится на долю готовых домовладений, 20 —на долю строящихся и 53 % —предлагаемых подрядов на строительство. Одна из тенденций рынка—рост низкобюджетных проектов и упрощение предложения. За последние 10-15 лет было много прогнозов о предстоящем буме на рынке загородной недвижимости, но в большинстве городов и регионов эти прогнозы не сбылись.

Сельскохозяйственный спрос на землю является производным от спроса на продовольствие и промышленные товары, вырабатываемые из сельскохозяйственного сырья. Спрос на продукты питания неэластичен. Неэластичность спроса означает, что даже незначительное сокращение привычных объемов предложения может явиться причиной сильного роста цен на продовольствие и наоборот — в урожайный год увеличение предложения может привести к значительному падению цен на сельскохозяйственную продукцию, а значит, и на цену земли. Следовательно, спрос на землю сельскохозяйственного назначения всегда колеблется. В данный момент сельхозземли занимают лидирующую позицию по сдаче в аренду.

По данным N1.RU, самый дорогой земельный участок сельхозназначения размером 158 га сейчас продается на территории Сысертского городского округа в Щелкуне. Его стоимость — 632 миллиона рублей. В этом же районе сейчас можно купить и стандартные 6 соток, которые будут стоить 60 тысяч рублей.

На стоимость земельных участков промышленного назначения оказывает влияние общий объем предложения, который в свою очередь зависит от объема земель, пригодных для промышленного использования. Изменения связаны с результатами анализа ранее внесенных сведений и после уточнения разрешенного использования земельных участков, ранее учтенных в землях иного специального назначения (Пригородный, Тугулымский районы).

Зависимость стоимости 1 сотки земли от района и микрорайона его расположения, или же назначения земли представлена на рисунках ниже.

### Районы

РУБ USD EUR

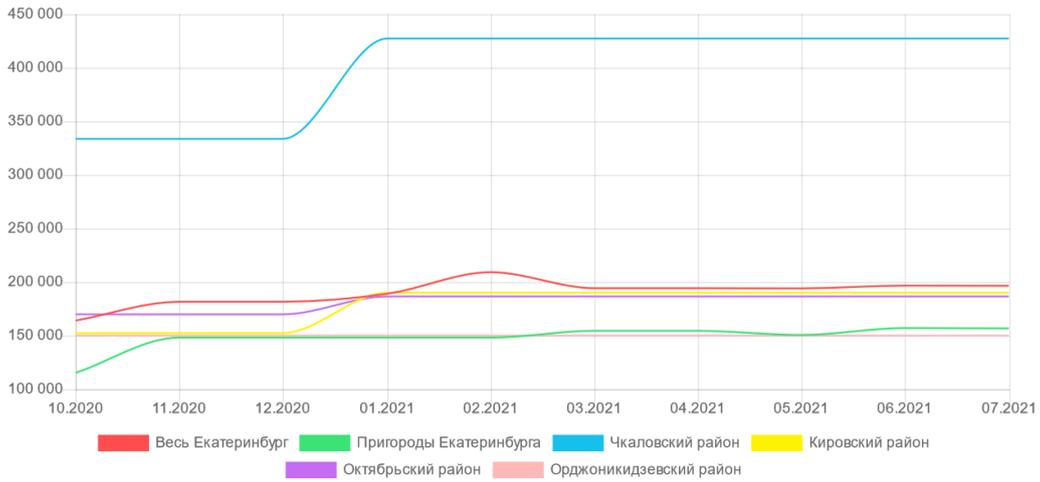


Рисунок 5

### Микрорайоны

РУБ USD EUR

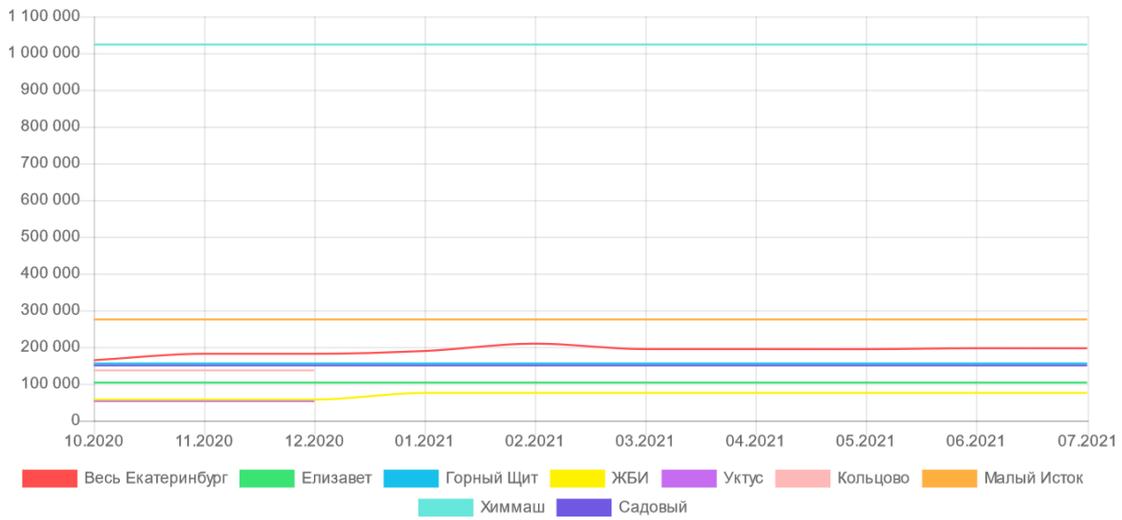


Рисунок 6

### Назначение

РУБ USD EUR

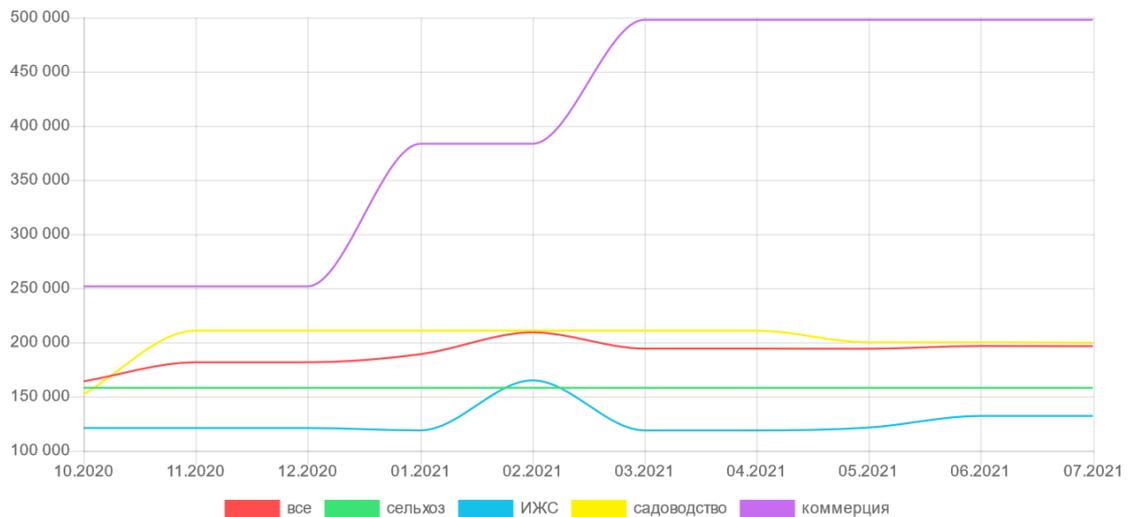


Рисунок 7

### **8.5.1. Анализ ценообразующих факторов**

Наиболее значимыми ценообразующими факторами, как правило, являются:

- Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение);
- Местоположение;
- Физические характеристики участка (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- Наличие инженерной инфраструктуры;
- Наличие или отсутствие обременений.

#### *Законодательная база*

В Российской Федерации правовой режим имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируется следующими основными Федеральными Законами:

- «Земельный кодекс Российской Федерации».
- «О государственном земельном кадастре».
- «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- «О землеустройстве».
- «О разграничении государственной собственности на землю».
- «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

#### *Категории и виды использования земельных участков*

Согласно Земельному кодексу РФ, все земли на территории Российской Федерации подразделяются на 7 категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ);
- 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.

#### *Местоположение*

Основным ценообразующим фактором для земельного участка является характеристика местоположения (инвестиционной привлекательности), поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено.

К факторам местоположения относят спрос на тот или иной район области, ближайшее окружение, транспортная доступность наземным общественным транспортом, удобство подъездных путей, развитость инфраструктуры и пр.

Большое значение имеет значение условия доступа автотранспорта от трассы к участку. Максимальные цены характерны для участков, непосредственно прилегающих к шоссе. В данном случае они пригодны не только для размещения производств и складов, но и объектов придорожного сервиса (автозаправочные станции с сопутствующими кафе, автомойками, мотелями, магазинчиками и т.д.).

Более низкими ценами характеризуются участки с хорошими условиями подъезда (шоссе на расстоянии менее 1 км, удобные подъездные пути с асфальтовым покрытием), но в силу некоторой удаленности от автомагистрали не пригодные для размещения объектов с элементами торгово-сервисного назначения.

Далее по степени убывания стоимости следуют участки с удовлетворительными условиями подъезда (шоссе на значительном удалении, грунтовое покрытие, подъезд требует от большегрузной техники совершения сложных маневров). Как уже было указано выше, наименее привлекательны для покупателей участки с неудовлетворительными подъездными путями или без них. Как правило, в объявлениях они позиционируются как земли промышленного назначения, а в ходе интервью с предста-

вителем продавца выявляется, что это земли для сельскохозяйственного производства, нуждающиеся в смене категории.

#### *Физические характеристики участка*

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

При этом следует отметить, что один из самых значимых факторов из перечисленных выше параметров является площадь земельного участка. Следует также отметить, что влияние размера на стоимость участка варьируется в зависимости от его «вероятного» назначения или предполагаемого использования. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха (санатория, пансионата и пр.), но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Объекты с меньшей площадью являются более ликвидными, но для объектов с большими площадями существует вариант разбивки на более мелкие - более ликвидные.

#### *Расположение относительно железнодорожных путей, наличие железнодорожной ветки*

Анализ выявил наличие зависимости инвестиционной привлекательности земель промышленного назначения от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожного подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

#### *Наличие инженерной инфраструктуры*

Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций ниже. Однако, выгадав в стоимости земли, возможны серьезные траты на подключение. Предсказать их размеры сложно, так как итоговая стоимость подключения к сетям выясняется уже после того, как оформлены права на землю, выполнено обследование участка, выданы технические условия подключения и практически завершено проектирование. Если вопросы водоснабжения и канализации могут решаться за счет автономного подключения (но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка в 1,5 – 2 раза), то с теплоснабжением и электроэнергией возникают трудности. Отсутствие мощных источников энергоснабжения может привести к отказу инвесторов от реализации проекта, так как прокладка многокилометровых инженерных сетей может стать причиной убыточности.

При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ.

Что касается инженерии, то тенденция сегодня такова, что критерии ликвидности участков определяются уже не столько местом, сколько наличием инженерной подготовки. Когда перед инвестором стоит выбор: взять лучшее место без подготовки или худшее с подготовкой, он нередко выбирает второе.

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного, но имеются также земельные участки, которые могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

#### *Наличие или отсутствие обременений*

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются методами, описанными далее в настоящем отчете.

Обременения (обременительные права) и ограничения на земельные участки:

- аренда земли;
- сервитут, устанавливаемый на земельный участок или его часть;
- срочное пользование землей;
- общее пользование землей (земли общего пользования, находящиеся в собственности субъектов РФ);
- ипотека земли;
- арест имущества (земельного участка);
- запрет на продажу или иное отчуждение земли (земельного участка) определенному кругу лиц;
- запрет на сдачу в аренду земли (земельного участка);
- запрет на изменение функционального использования земли (земельного участка);
- запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием земли (земельного участка);
- иные возможные обременения и ограничения собственности на землю, предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

*Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке.* Наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что безусловно повышает его стоимость. В свою очередь наличие строений, подлежащих сносу, либо не соответствующих разрешенному использованию земельного участка, вносит отрицательный вклад в стоимость земельного участка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка, представлены в нижеприведенной таблице.

*Перечень и характеристика ценообразующих факторов*

*Таблица №12*

| Описание                          |  |
|-----------------------------------|--|
| Ценообразующий фактор             | Характеристика   |
| Местоположение                    | Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается удаленность объекта относительно центров деловой активности, основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр.  |
|                                   | удаленность от границ с городом<br>локальное местоположение (расположение от локального центра - ближайший населенный пункт, спрос на тот или иной район, инвестиционная привлекательность местоположения)<br>транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.)                             |
| Физические характеристики участка | Несомненно, структура спроса оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность объекта. Например, в большинстве своем, чем меньше площадь объекта, тем он дороже. От формы и конфигурации зависит возможность использования объекта, например, строительство зданий и сооружений и пр.   |
|                                   | размер (площадь)   |
|                                   | форма (конфигурация)   |
|                                   | топография (рельеф)  |
|                                   | ландшафт   |
|                                   | инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно- изыскательских работ (если они проводились)   |
|                                   | состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)  |
| Подъездные пути                   | Коммерческая деятельность связана с большими объемами грузов и качеством подъездных путей. Наличие и удобство подъезда к объекту влияет на стоимость земельного участка, так как повышает доступность объекта, а, следовательно, и потенциальный доход. В связи с этим наличие удобных подъездных путей увеличивает рыночную стоимость земельного участка. |
|                                   | характер и состояние подъездных путей  |

| Описание   |  |   |
|--|--|---|
| Ценообразующий фактор  | Характеристика   |   |
| Наличие инженерной инфраструктуры  | Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения)  | Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на следующие группы:<br>- Коммуникаций нет (характерно для земель сельскохозяйственного назначения);<br>- Коммуникации по границе;<br>- Все коммуникации на участке;<br>- Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).<br>Стоимость участков без подведенных коммуникаций ниже. |
| Наличие или отсутствие обременений   | В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др. |   |
| Площадь земельного участка   | Не маловажным фактором при выборе участка является его площадь, т.к. объект большей площади продается дольше и труднее, следовательно, степень ликвидности объекта меньшей площади выше объекта с большей площадью при остальных равных условиях.  |   |
| Расположение относительно железнодорожных путей, наличие железнодорожной ветки | Анализ выявил наличие зависимости инвестиционной привлекательности земель промышленного назначения от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожного подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия.   |   |
| Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке.               | Наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что безусловно повышает его стоимость. В свою очередь наличие строений, подлежащих сносу, либо не соответствующих разрешенному использованию земельного участка, вносит отрицательный вклад в стоимость земельного участка.   |   |
| Экологический фактор   | Расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема; наличие леса. Современная тенденция - повышенные требования к качеству воздуха, отсутствие высокого уровня радиационного фона, отсутствие опасных для людей концентраций радона   | близость водных объектов  |
|  |  | наличие леса  |
|  |  | повышенные требования к качеству воздуха  |
|  |  | отсутствие высокого уровня радиационного фона   |
|  |  | отсутствие опасных для людей концентраций радона  |

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное расположение., Нижний Новгород 2020 г. основные ценообразующие факторы для земельных участков рассматриваемого сегмента представлены в следующем виде:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

| № | Наименование фактора                           | Значимость 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               |

Рисунок 8 – Копия страницы справочника

### 8.5.2. Единицы сравнения

При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения:

- Цена за 1 га – при оценке больших массивов земли сельскохозяйственного или лесного назначения, под промышленное использование, при разделении земельных массивов на стандартные участки.
- Цена за 1 кв. м – при продажах земли в центрах городов под коммерческую застройку. Участки должны быть сопоставимы по важнейшим признакам: для офисных зданий – доступ к транспортным магистралям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам и т.п.; для складских помещений – доступ к транспортным коммуникациям.
- Цена за 1 фронтальный метр – при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе.
- Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки. Колебания цен на стандартные по размеру и форме участки могут быть вызваны перепадами в рельефе, дренажными проблемами или опасностью паводков.
- Цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котировается на основе максимальной плотности, утвержденной нормами зонирования, например, на основе количества разрешенных для строительства единиц.

### 8.5.3. Скидки на торг

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, под.ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г. скидка на торг для рассматриваемого сегмента рынка составила 11,1% (среднее значение доверительного интервала).

#### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 10,4%                  | 13,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 8,7%                   | 11,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 13,4%                  | 19,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 9,8%                   | 12,5% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 7,2%                   | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 12,8%                  | 15,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 9,5%                   | 13,1% |

Рисунок 9 – Копия страницы Справочника

### 8.5.4. Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен объект оценки.

Цены на земельные участки под многоэтажную жилищную застройку в районе расположения оцениваемого объекта, находятся в диапазоне от 9 329 до 23 419 руб./кв.м. Данный разброс обусловлен объемом передаваемых прав, инженерной оснащенностью земли, расположением в пределах города, степенью ее разработанности и пр. Подобранные объекты представлены в таблице ниже.

Предложения по продаже земельных участков

Таблица №13

| Параметр  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации                             | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_2162909473">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_2162909473</a> | <a href="https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952">https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952</a> | <a href="https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659">https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659</a> | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_21_19764059">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_21_19764059</a> |
| Условия сделки/ предложения                     | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| Передаваемые права на земельный участок         | право собственности   | право собственности   | право краткосрочной аренды  | право собственности   |
| Тип объекта                                     | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   |
| Местоположение                                  | Свердловская область, Екатеринбург, ул. 8 Марта, 51   | Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Пионерский, Волховская улица, 2  | Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах ул. Самолетная - Павлодарского - Мраморская - Изобретателей.  | Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Елизавет, Бисертская ул.   |
| Район города                                    | Ленинский   | Кировский   | Чкаловский  | Чкаловский  |
| Характеристика окружающей застройки             | коммерческая, общественно-деловая, высотная жилая застройка   | малоэтажная жилая застройка, высотная на удалении, свободные земельные участки  | преобладает малоэтажная застройка с включением высотной, свободные земельные участки  | многоквартирные дома, общественно-деловая застройка, свободные земельные участки  |
| Удобство подъезда на автомобиле в транспортном  | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   |
| Площадь земельного участка, кв.м                | 7 000   | 2 900   | 5 681   | 854   |
| Категория                                       | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование/ позиционирование     | под многоэтажное строительство  | под многоэтажное строительство  | под место размещения комплекса жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже, подземным паркингом.   | под многоэтажное строительство  |
| Наличие строений                                | отсутствуют   | есть ветхое строение под снос   | отсутствуют   | есть, здание под снос   |
| Конфигурация, форма, рельеф                     | Правильной формы  | Правильной формы  | Правильной формы  | Правильной формы  |
| Наличие ИРД                                     | согласованный эскизный проект   | нет   | нет   | нет   |
| Инженерная обеспеченность                       | электричество, отопление  | электричество   | по границе  | вода, канализация, электричество, отопление   |
| Цена предложения, руб.                          | 150 000 000   | 38 000 000  | 53 000 000  | 20 000 000  |
| Цена предложения, руб./кв. м земельного участка | 21 429  | 13 103  | 9 329   | 23 419  |

## **8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

- Екатеринбург - один из наиболее динамично развивающихся промышленных, научно-образовательных, транспортно-логистических и финансовых центров страны, в котором располагаются крупные научные и производственные объединения военно-промышленного комплекса.
- Срединное местоположение города определяет его ключевую роль в обеспечении евроазиатских транспортно-торговых связей, что способствует развитию Екатеринбурга как крупного транспортно-распределительного и торгово-посреднического центра регионального и международного значения.
- Благоприятное экономико-географическое положение, высокий промышленный, научный, трудовой и инженерно-творческий, культурный потенциал позволяют Екатеринбургу выполнять важные геополитические функции.
- Приобретение земельных участков многими экспертами признается одним из наиболее эффективных способов инвестирования: вложения в недвижимость характеризуются относительной доступностью, высокой доходностью и возможностью получения стабильного дохода.
- Земельные участки подорожали вблизи всех городов-миллионников. В новом сезоне интерес к такому виду вложения средств сохранится, что приведет к очередному скачку цен, считают эксперты.
- Цены на земельные участки под многоэтажную жилищную застройку в районе расположения оцениваемого объекта, находятся в диапазоне от 9 329 до 23 419 руб./кв.м. Данный разброс обусловлен объемом передаваемых прав, инженерной оснащенностью земли, расположением в пределах города, степенью ее разработанности и пр.

## **9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

### **Физическая осуществимость**

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать нали-

чие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляет собой ровную площадку, без существенных перепадов высот. Физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под различные функции.

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком был сделан вывод, что характеристики участка не накладывают физических ограничений на вид его застройки, т.е. с точки зрения физической осуществимости возможен любой вариант застройки участка.

### **Юридическая правомочность**

При рассмотрении вариантов возможного использования условно свободного земельного участка следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, нормы зонообразования, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоквартирные дома.

Текущее использование земельного участка не противоречит его разрешенному использованию, следовательно, можно сделать вывод о том, что юридически правомочным использованием оцениваемого земельного участка является его использование – многоквартирное жилищное строительство.

### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Транспортная доступность участка и его локальное расположение с точки зрения реализации его текущего назначения отличная. По мнению Оценщика, рассматриваемый земельный участок имеет достаточно выгодное месторасположение с точки зрения текущего назначения, и его использование в соответствии с этой функцией будет финансово оправдано и максимально эффективно.

В соответствии с п.11 ст.23 ЗК РФ, деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

Наличие сервитута никак не препятствует осуществлению текущей деятельности на рассматриваемом земельном участке, таким образом, по мнению оценщика, оценка должна производиться исходя из текущего назначения земельного участка.

*Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка будет его текущее назначение.*

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **10.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ**

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости,

которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Сервитут – право лиц на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Соглашение о сервитуте – договор, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником соседнего земельного участка или иного объекта недвижимости, а в необходимых случаях – собственником другого земельного участка (соседнего участка).

Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соразмерная плата за сервитут – плата за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Оценка соразмерной платы за сервитут – это установление (определение) величины соразмерной платы за сервитут.

## **10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

- мости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **10.3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ**

Платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам должна определяться в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам».

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального "закона" от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

Обычно для этого изучают цены на рынке земельных участков. Однако на практике почти невозможно найти одинаковые участки в одной локации с подобным требованием. На рынке действительно продаются земельные участки с обременениями, но корректно понять каким образом изменилась стоимость практически невозможно. Для этого есть всего 1 важная причина: низкий уровень развития рынка купли-продажи подобных участков.

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на срок девять лет;

2) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка.

В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, находится в общей долевой собственности или предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то плату за публичный сервитут для каждого из участников долевой собственности или арендаторов рекомендуется рассчитывать пропорционально их доле в праве собственности (в праве аренды) на земельный участок.

В случае если публичный сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то плату за публичный сервитут рекомендуется определять пропорционально площади этой части земельного участка.

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

1) установленное разрешенное использование земельного участка;

2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;

3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:

- возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
- продолжительности срока публичного сервитута;
- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за публичный сервитут, рекомендуется учитывать однократно.

Если в соответствии с законодательством, а также соглашением об осуществлении публичного сервитута на владельца публичного сервитута возлагается обязанность по созданию неотделимых улучшений, остающихся в собственности правообладателя земельного участка, то при определении платы за публичный сервитут рекомендуется предусматривать ее соразмерное снижение на стоимость данных улучшений.

При определении стоимости прав, в том числе права аренды, на земельный участок, обременяемый публичным сервитутом, рекомендуется принимать во внимание текущее состояние земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, и в частности:

1) степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

2) характер хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование);

3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования.

В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.

#### **10.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом. В данном случае платежами за право пользования оцениваемой части земельного участка будет являться арендная плата с учетом особенностей оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости используются три подхода:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, ис-

пользуемых Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

#### *Затратный подход.*

Для определения рыночной величины арендной платы может использоваться разновидность затратного подхода – Метод компенсации затрат.

Его идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метод компенсации затрат следующая:

- Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
- Рассчитывается коэффициент капитализации;
- Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

#### *Доходный подход*

Для определения рыночной величины арендной платы могут использоваться два метода доходного подхода - Метод добавочной продуктивности и Метод пропорционального распределения.

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена нормальная для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю. Последовательность определения арендной пла-

ты с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);
- На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;
- Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;
- Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;
- Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения заключается в том, что прибыль арендатору должна быть разделена между всеми компонентами его имущественного комплекса пропорционально их стоимости. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);
- Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;
- Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;
- Рассчитывается доля ЕБИТДА, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;
- Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов рассматриваемых помещений может оказаться крайне трудозатратной. Поэтому на практике ЕБИТДА обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

- Распределение прибыли от бизнеса арендатора между арендуемым имуществом и прочими активами бизнеса (самим бизнесом) – искусственная процедура, при любом способе расчета существует погрешность.
- Большое количество допущений, принимаемых при расчете дохода от бизнеса арендатора, так же приводят к появлению погрешности при расчете рыночной арендной ставки.
- При применении доходного подхода величина арендной платы зависит от вида бизнеса арендатора, что не совсем корректно.

#### *Выбор и обоснование используемых подходов*

Оценщиком было принято решение об использовании подходов к оценке Объекта в следующем объеме:

- сравнительный подход:

Для определения величины реального ущерба рассчитывают разницу между стоимостью земли без обременения и с обременением. Обычно для этого изучают цены/арендные ставки на рынке земельных участков. Однако на практике почти невозможно найти одинаковые участки в одной локации с подобным требованием.

На рынке действительно продаются/сдаются в аренду земельные участки с обременениями, но корректно понять каким образом изменилась стоимость практически невозможно. Для этого есть всего 1 важная причина: низкий уровень развития рынка подобных участков.

В рамках настоящего Отчета Оценщику не удалось найти на открытом рынке объекты, предлагае-

мые в аренду аналогичным оцениваемым, поэтому Оценщик счел невозможным применить сравнительный подход.

- доходный подход:

При оценке величины рыночной арендной платы с помощью доходного подхода расчетная величина имеет существенную погрешность из-за большого количества допущений, принимаемых при его реализации.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода для определения величины арендной платы в рамках данного Отчета.

- затратный подход:

Ввиду того факта, что оценщик обладал всей необходимой информацией для расчета рыночной стоимости объекта оценки, в рамках настоящего Отчета применялся затратный подход.

**Вывод:** в рамках данной работы для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применяется затратный подход.

## **11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **11.1. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ РАСЧЕТА**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использован затратный подход – Метод компенсации затрат.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метода компенсации затрат, следующая:

- Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
- Рассчитывается коэффициент капитализации;
- Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

### **11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

#### **Выбор метода расчета**

При оценке земельных участков доходным подходом обычно используют один или несколько из трех наиболее методов:

*Метод предполагаемого использования земли.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении метода предполагаемого использования оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение метода предполагаемого использования представляется Оценщику некорректным, поскольку у оценщика отсутствует достоверная информация о величине будущих доходов и расходов от объекта оценки и моментах их получения.

*Метод капитализации земельной ренты.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Так как нет рыночных данных о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, то применение метода капитализации представляется невозможным.

**Метод остатка.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета методом остатка для земли требуется наличие информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельным участком, а также возможность расчета остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка. Оценщик не обладал всей необходимой информацией для реализации метода.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета отказать от использования доходного подхода.*

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

*Земельные участки являются природным, как правило, не воспроизводимым объектом недвижимости. Поэтому при оценке стоимости земельных участков затратный подход не применяется.*

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами-аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объектов с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объектов недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

При оценке земельных участков сравнительным подходом обычно используют один или несколько из трех методов:

**Метод распределения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единичных объектов недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку участок рассматривается как незастроенный, данный метод в настоящей оценке неприменим.

**Метод выделения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку участок рассматривается как незастроенный, данный метод в настоящей оценке неприменим.

*Метод сравнения продаж (метод сопоставимых продаж).* Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Рынок купли-продажи земельных участков хорошо развит, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов для оцениваемого объекта не ограничены и не требуют существенных корректировок.

В данном Отчете Оценщик посчитал целесообразным применить метод сравнения продаж.

**Вывод:** в рамках данной работы для определения рыночной стоимости земельного участка применяется сравнительный подход.

#### **Принципы и основное содержание<sup>6</sup>**

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений<sup>7</sup>.

#### **Основные этапы<sup>8</sup>**

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

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

#### **Вывод:**

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема<sup>9</sup>.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

<sup>6</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

<sup>7</sup> Ст. 22а ФСО №7.

<sup>8</sup> Там же – с.86.

<sup>9</sup> Ст. 22г ФСО №7.

## Элементы сравнения<sup>10</sup>

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

## Методы расчета корректировок

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

### *Техники количественного анализа:*

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

<sup>10</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техники линейной алгебры основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

*Техники качественного анализа включают следующие техники:*

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

**Вывод:**

*Учитывая подобранные объекты налоги, в рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.*

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения (первой группе элементов сравнения):

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- дата предложения;

- отличие предложения от сделки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения, учитывающие разницу в физических и прочих отличиях подобранных объектов аналогов от оцениваемого объекта.

Все корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка стоимости аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где  $C_i, C_{i-1}$  — стоимость объекта-аналога после корректировки по  $i$ -му и  $(i-1)$ -му элементу сравнения,

$k_i^I$  — корректировка по  $i$ -му элементу сравнения из первой группы, %.

Итоговые весовые коэффициенты  $q_j$  для объектов аналогов, в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1/A_j}{\sum_{j=1}^N 1/A_j},$$

где  $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;

$N$  — количество объектов-аналогов;

$j$  — порядковый номер объекта-аналога;

$A_j$  — абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога  $A_j$  определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений примененных к стоимости данного объекта корректировок второй группы.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности продажи объектов, для простоты восприятия и сопоставления цен, предпочитают оперировать удельными показателями — удельной ценой за 1 кв. м площади этих объектов. Учитывая отсутствие достоверных данных и достаточности информации о возможной застройке рассматриваемых земельных участков, в качестве единицы сравнения Оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв. м. земельного участка.

#### **11.2.1. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (cian.ru, avito.ru и др.). При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже земельных участков, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, располо-

женных в районе расположения оцениваемого объекта, и аналогичных Объекту оценки по своим основным характеристикам, представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки. Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки.<sup>11</sup> Используемая в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже.

---

<sup>11</sup> См. раздел 8 настоящего Отчета

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №14

| Параметр  | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации                             | Данные Заказчика  | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_2162_909473">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_2162_909473</a> | <a href="https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952">https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952</a> | <a href="https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659">https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659</a> | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_2119764059">https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_2119764059</a> |
| Дата сделки/предложения                         | сен.21  | сен.21  | сен.21  | сен.21  | сен.21  |
| Условия сделки/ предложения                     | сделка  | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| Передаваемые права на земельный участок         | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право краткосрочной аренды  | право собственности   |
| Тип объекта                                     | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   |
| Местоположение                                  | Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8 | Свердловская область, Екатеринбург, ул. 8 Марта, 51   | Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Пионерский, Волховская улица, 2  | Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах ул. Самолетная - Павлодарского - Мраморская - Изобретателей.  | Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Елизавет, Бисертская ул.   |
| Характеристика окружающей застройки             | высотная многоквартирная жилая застройка, коммерческая-общественно деловая                    | коммерческая, общественно-деловая, высотная жилая застройка   | малоэтажная жилая застройка, высотная на удалении, свободные земельные участки  | преобладает малоэтажная застройка с включением высотной, свободные земельные участки  | многоквартирные дома, общественно-деловая застройка, свободные земельные участки  |
| Удобство подъезда на автомобильном транспорте   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   | подъезд обеспечен; оптимальный, достаточный   |
| Площадь земельного участка, кв.м                | 18 004  | 7 000   | 2 900   | 5 681   | 854   |
| Категория                                       | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование/позиционирование      | многоквартирные дома  | под многоэтажное строительство  | под многоэтажное строительство  | под место размещения комплекса жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже, подземным паркингом.   | под многоэтажное строительство  |
| Наличие строений                                | условно свободный   | отсутствуют   | есть ветхое строение под снос   | отсутствуют   | есть, здание под снос   |
| Конфигурация, форма, рельеф                     | Правильной формы  | Правильной формы  | Правильной формы  | Правильной формы  | Правильной формы  |
| Наличие ИРД                                     | нет   | согласованный эскизный проект   | нет   | нет   | нет   |
| Инженерная обеспеченность                       | вода, канализация, электричество, отопление   | электричество, отопление  | электричество   | по границе  | вода, канализация, электричество, отопление   |
| Цена предложения, руб.                          | -   | 150 000 000   | 38 000 000  | 53 000 000  | 20 000 000  |
| Цена предложения, руб./кв. м земельного участка | -   | 21 429  | 13 103  | 9 329   | 23 419  |

### 11.2.2. Корректировка цен по первой группе корректировок

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

*Поправка на передаваемые права.* В случае с оцениваемым объектом рассматривается право собственности на земельный участок. На объекты-аналоги №1,2,4 также передается право собственности, на объект аналог №3 зарегистрированный вид прав – право краткосрочной аренды.

Корректировка на права на земельный участок проведена данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг., под.ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г. Коэффициент отношения цен предложений земельных участков под МЖС, находящихся на праве краткосрочной аренды, к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности, составляет 0,80.

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под МЖС</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности  | 0,89             | 0,88                   | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |

Рисунок 10 –Копия страницы Справочника

*Поправка на условия финансирования.* У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

*Поправка на условия сделки (предложения).* Корректировка по данному элементу сравнения выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. По информации, полученной от участников рынка недвижимости, продавцы готовы идти на определенный дисконт при заключении сделок, то есть предоставляют скидку в ходе торга.

Корректировка вводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг., под.ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 10,4%                  | 13,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 8,7%                   | 11,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 13,4%                  | 19,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 9,8%                   | 12,5% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 7,2%                   | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 12,8%                  | 15,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 9,5%                   | 13,1% |

Рисунок 11 –Копия страницы Справочника

*Поправка на дату сделки/предложения.* Поправка на дату сделки/предложения равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в расчетной итоговой таблице.

### 11.2.3. *Корректировки цен по второй группе корректировок*

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости земельных участков рассматриваемого сегмента.

Ниже представлены обоснования проводимых корректировок, по всем остальным ценнообразующим факторам объекты аналоги имеют схожие характеристики с оцениваемым объектом.

#### *Локальное расположение в пределах города*

Основным ценообразующим фактором для земельного участка является характеристика местоположения (инвестиционной привлекательности), поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено.

Корректировка вводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное расположение., Нижний Новгород 2020 г.

| Под жилую застройку             |      |      |      |
|---------------------------------|------|------|------|
| Центр города                    | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности       | 0,88 | 0,86 | 0,89 |
| Зоны автомагистралей            | 0,72 | 0,70 | 0,74 |
| Индивидуальные жилые дома       | 0,76 | 0,73 | 0,78 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,79 | 0,77 | 0,81 |
| Окраины города, промзоны        | 0,66 | 0,64 | 0,68 |

Рисунок 12 –Копия страницы Справочника

При определении коэффициента местоположения для оцениваемого объекта и подобранных объектов аналогов, Оценщик провел анализ окружения рассматриваемых объектов с помощью сервиса Яндекс.Карты «Панорамы».

На основании полученной информации Оценщик определил следующую градацию коэффициентов относительно характеристик местоположения рассматриваемых объектов, как наиболее соответствующую рассматриваемым характеристикам:

- код 0,76 – Преобладает малоэтажная застройка с включением высотной, свободные земельные участки, среднее значение диапазона «Индивидуальные жилые дома»;
- код 0,77 - Многоквартирные дома, общественно-деловая застройка, свободные земельные участки, нижнее значение диапазона «Многоквартирная жилая застройка»;
- код 0,79 - Высотная многоквартирная жилая застройка, коммерческая-общественно деловая, среднее значение диапазона «Многоквартирная жилая застройка»;
- код 0,88 - Коммерческая, общественно-деловая, высотная жилая застройка, среднее значение диапазона «Центры деловой активности».

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

Величина корректировки = (Кобъекта оценки / Кобъекта-аналога – 1) \* 100%

Полученные корректировки представлены в итоговой расчетной таблице ниже.

#### *Корректировка на площадь*

Площадь является важным ценообразующим фактором. Зависимость удельной цены от площади участка обусловлена величиной абсолютной стоимости. То есть, покупателей готовых заплатить единовременно меньшую денежную сумму (за меньшие по площади земельные участки) значительно больше.

Для расчета корректировки Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, под.ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Согласно информации из указанного справочника, влияние масштабного эффекта (площади) для земельных участков под рассматриваемое назначение (как наиболее соответствующий на дату оценки) быть выражена следующей зависимостью:

$$K_p = 2,564 \cdot S^{-0,134},$$

где:  $K_p$  – поправочный коэффициент на площадь,  $S$  – площадь земельного участка, кв.м.

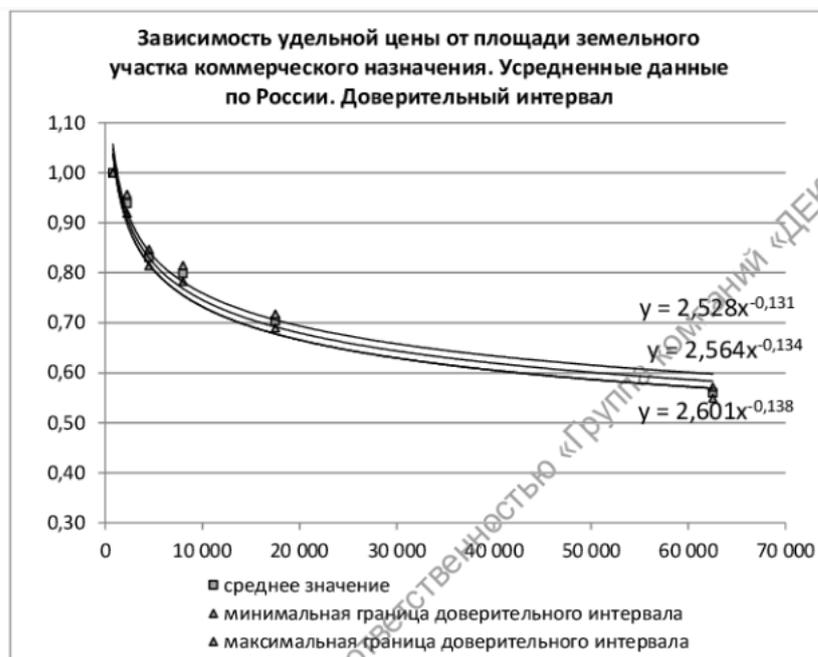


Рис. 19

Рисунок 13 –Копия страницы справочника

Полученные корректировки представлены в итоговой расчетной таблице ниже.

**Наличие ИРД (исходно-разрешительная документация).** Наличие ИРД – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ: нового строительства, реконструкции, тех. переоснащения (модернизации).

Основные документы ИРД:

- изменение вида разрешенного использования земельного участка: Постановление, Распоряжение, Кадастровый паспорт (если требуется);
  - технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения (Договор);
  - градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);
  - заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «Проект», при особой сложности на стадии "Рабочий проект");
  - разрешение на строительство;
  - заключение о соответствии проектируемого объекта построенному, не выдается на руки Застройщику (обычно не относят к ИРД, так как их выполнение техзаказчик осуществляет после завершения строительства);
  - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (обычно не относят к ИРД, так как их выполнение техзаказчик осуществляет после завершения строительства);
  - распорядительные документы, постановления и распоряжения различных органов исполнительной власти;
  - технические условия;
  - разрешения;
  - материалы инженерных изысканий;
  - согласования и утверждения;
- и другие документы, выданные уполномоченными государственными органами специализирован-

ными организациями для подготовки, согласования проектной документации и строительства различных объектов недвижимости

Объекты с полученной разрешительной документацией стоят на рынке дороже чем объекты без полученной ИРД. Корректировка применена на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2021, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2021 г., как наиболее соответствующая рассматриваемым характеристикам.

**Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков**

| № п/п                                  | Наименование ЗУ   | Условия   |   | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|--|---|---|---|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Городские земельные участки</b>     |   |   |   |                         |                                   |
| 1                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала  | Удаление на 0,3-0,8 км.                                       | 0...14%                 | Города РФ                         |
| 2                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро  | Удаление на 0,3-0,4 км.                                       | 0...12%                 | Москва, С-П,                      |
| 3                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                               | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | 0...7%                  | Города РФ                         |
| 4                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                               | Удаление на 0,1-0,2 км.                                       | различия не выявлены    | Москва, С-П.                      |
| 5                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви  | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | различия не выявлены    | Москва, С-П.                      |
| 6                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке                           | Отсутствие инженерных сетей                                   | различия не выявлены    | Москва, С-П,                      |
| 7                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД   | Без ИРД   | 10...19%                | Москва, С-П., М.О.                |
| 8                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля                      | Удаленность от ансамбля до 0,5 км.                            | 0...9%                  | Москва, С-П,                      |
| 9                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0...-24%                | Москва, С-П.                      |
| <b>Земли мелких населенных пунктов</b> |   |   |   |                         |                                   |

Рисунок 14 – Копия страницы справочника

Учитывая объем полученной исходно разрешительной документации у объекта аналога №1 в расчетах, Оценщик принял нижнее значение указанного выше диапазона. Таким образом, корректировка к объекту аналогу №1 составила -10%.

*Корректировка на снос ветхих строений* – исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка вводилась согласно данным портала СтатРиэлт<sup>12</sup>.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)  |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,82           | 0,96            | 0,90             |

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

Рисунок 15 – Скриншот интернет-страницы

<sup>12</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka>

Корректировка по данному показателю производилась по следующей формуле:

$$K_{\text{снос}} = K_{\text{ОО}}/K_{\text{ОА}} - 1, \text{ где}$$

$K_{\text{ОО}}$  – коэффициент объекта оценки,

$K_{\text{ОА}}$  – коэффициент объекта-аналога, присвоенный согласно таблице выше.

**Наличие коммуникаций** – поскольку Объект оценки и аналоги отличаются по оснащенности инженерными системами, по данному показателю вводилась корректировка, согласно данным портала «СтатРиэлт».

#### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)*

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями  |                |                 | 1,00             |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:  |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)  | 1,08           | 1,16            | 1,11             |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)  | 1,04           | 1,09            | 1,06             |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,06           | 1,11            | 1,08             |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом   | 1,08           | 1,25            | 1,15             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением  | 1,06           | 1,16            | 1,10             |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участ

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рисунок 16 – Скриншот страницы портала «СтатРиэлт»

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

Величина корректировки = (Кобъекта оценки / Кобъекта-аналога – 1) \* 100%

Полученные корректировки представлены в итоговой расчетной таблице ниже.

#### 11.2.4. Присвоение весовых коэффициентов

После проведения корректировок цен объектов сравнения по указанным выше ценообразующим факторам, Оценщик считает, что основные различия между Объектом оценки и отобранными объектами сравнения устранены. В связи с чем, итоговая удельная стоимость Объекта оценки, была принята как средневзвешенное значение скорректированных цен отобранных объектов сравнения. Каждому из отобранных объектов сравнения был присвоен весовой коэффициент в зависимости от величины абсолютной валовой корректировки. Коэффициенты присваивались по следующему принципу: чем меньше абсолютная валовая корректировка (сумма корректировок по второй группе сравнения по всем ценообразующим факторам по модулю), тем выше данному аналогу присваивался вес.

#### 11.2.5. Итоговый расчет

Ниже приведен итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица №15

| Характеристики  | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3   | Аналог 4   |
|---|--|---|---|--|--|
| <b>Корректировки по первой группе элементов сравнения</b> |  |   |   |  |  |
| <b>Цена предложения объекта, руб. / кв. м. площади</b>    | -  | <b>21 429</b>   | <b>13 103</b>   | <b>9 329</b>   | <b>23 419</b>  |
| <b>Состав передаваемых прав</b>                           | право собственности  | право собственности   | право собственности   | право краткосрочной аренды   | право собственности  |
| Корректировка, %  | -  | 0%  | 0%  | 25%  | 0%   |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.        | -  | 21 429  | 13 103  | 11 662   | 23 419   |
| <b>Условия финансирования</b>                             | типичные   | типичные  | типичные  | типичные   | типичные   |
| Корректировка, %  | -  | 0%  | 0%  | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.        | -  | 21 429  | 13 103  | 11 662   | 23 419   |
| <b>Условия сделки</b>                                     | сделка   | предложение   | предложение   | предложение  | предложение  |
| Корректировка, %  | -  | -11,1%  | -11,1%  | -11,1%   | -11,1%   |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.        | -  | 19 050  | 11 649  | 10 367   | 20 820   |
| <b>Дата сделки/предложения</b>                            | Сентябрь 2021  | Сентябрь 2021   | Сентябрь 2021   | Сентябрь 2021  | Сентябрь 2021  |
| Корректировка, %  | -  | 0%  | 0%  | 0%   | 0%   |
| <b>Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.</b> | -  | <b>19 050</b>   | <b>11 649</b>   | <b>10 367</b>  | <b>20 820</b>  |
| <b>Корректировки по второй группе элементов сравнения</b> |  |   |   |  |  |
| <b>Местоположение</b>                                     | высотная многоквартирная жилая застройка, коммерческая-общественно деловая | коммерческая, общественно-деловая, высотная жилая застройка | малозэтажная жилая застройка, высотная на удалении, свободные земельные участки | преобладает малоэтажная застройка с включением высотной, свободные земельные участки | многоквартирные дома, общественно-деловая застройка, свободные земельные участки |
| Корректирующий коэффициент                                | 0,79   | 0,88  | 0,76  | 0,76   | 0,77   |
| Корректировка, %  | -  | -10,23%   | 3,95%   | 3,95%  | 2,60%  |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.        | -  | 17 102  | 12 109  | 10 776   | 21 360   |
| <b>Площадь земельного участка, кв.м</b>                   | <b>18 004</b>  | <b>7 000</b>  | <b>2 900</b>  | <b>5 681</b>   | <b>854</b>   |
| Корректирующий коэффициент                                | 0,69   | 0,78  | 0,88  | 0,81   | 1,04   |
| Корректировка, %  | -  | -11,89%   | -21,70%   | -14,32%  | -33,53%  |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.        | -  | 15 068  | 9 481   | 9 233  | 14 197   |
| <b>Наличие ИРД</b>  | <b>нет</b>   | <b>согласованный эскизный проект</b>                        | <b>нет</b>  | <b>нет</b>   | <b>нет</b>   |
| Корректировка, %  | -  | -10,00%   | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная стоимость                               | -  | 13 561  | 9 481   | 9 233  | 14 197   |

| Характеристики  | Объект оценки                                      | Аналог 1                        | Аналог 2                             | Аналог 3           | Аналог 4   |
|---|--|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
| объекта, руб. / кв. м.  |  |                                 |                                      |                    |  |
| <b>Наличие строений</b>   | <b>условно свободный</b>                           | <b>отсутствуют</b>              | <b>есть ветхое строение под снос</b> | <b>отсутствуют</b> | <b>есть, здание под снос</b>                       |
| Корректирующий коэффициент                                      | 1,00   | 1,00                            | 0,90                                 | 1,00               | 0,90   |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                           | 11,11%                               | 0,00%              | 11,11%   |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.              |  | 13 561                          | 10 534                               | 9 233              | 15 775   |
| <b>Инженерная обеспеченность</b>                                | <b>вода, канализация, электричество, отопление</b> | <b>электричество, отопление</b> | <b>электричество</b>                 | <b>по границе</b>  | <b>вода, канализация, электричество, отопление</b> |
| Корректирующий коэффициент                                      | 1,41   | 1,22                            | 1,11                                 | 1,00               | 1,41   |
| Корректировка, %  | -  | 15,56%                          | 27,12%                               | 41,10%             | 0,00%  |
| <b>Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м.</b>       |  | <b>15 672</b>                   | <b>13 391</b>                        | <b>13 028</b>      | <b>15 775</b>                                      |
| Абсолютная валовая коррекция                                    |  | 47,7%                           | 63,9%                                | 59,4%              | 47,2%  |
| Весовые коэффициенты  | -  | 2,10                            | 1,57                                 | 1,68               | 2,12   |
| Доля объекта аналога в итоговой стоимости                       | -  | 0,28                            | 0,21                                 | 0,23               | 0,28   |
| <b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м</b>                   |  |                                 |                                      |                    | <b>14 626</b>                                      |
| <b>Итоговая стоимость земельного участка, руб. (округленно)</b> |  |                                 |                                      |                    | <b>263 330 000</b>                                 |

### *Коэффициент вариации*

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе расчета выше среднего значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднего арифметического.

Формула коэффициента вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где  $s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования полученного значения скорректированных цен объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное значение коэффициента вариации (10,09%), Оценщик счел возможным использовать результат расчета при имеющихся аналогах.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет: 263 330 000 руб.

### **11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ**

#### **Определение ставки дисконтирования**

Термин «ставка дисконтирования» определяется как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, которая будет получена или выплачена в будущем».

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, который ожидает инвестор при принятии решения о приобретении объекта и получении будущих доходов с учетом риска их неполучения.

В широком смысле слова, это ожидаемая норма рентабельности на альтернативные инвестиционные возможности с аналогичным уровнем риска. Иначе говоря, это та норма рентабельности, которую ожидают инвесторы на свои вложения и которая может побудить их к инвестированию.

Существует ряд методик определения ставки дисконтирования, применяемых для различных видов активов.

- Метод кумулятивного построения - за основу берется безрисковая ставка, затем к ней добавляются премии, отражающие вознаграждения инвестора за вложения в более рискованные активы. Величина и состав этих надбавок не поддается точному расчету и может варьироваться в больших пределах у разных исследователей, что значительно снижает достоверность результата.
- Метод рыночной экстракции - анализируется, возможно, большее количество реальных сделок, все объекты приводятся к сопоставимому виду, и рассчитывается средняя норма прибыли по среднему объекту, которая и будет являться ставкой дисконта.
- Метод экспертных оценок. В случае отсутствия необходимой информации по реализованным проектам, что как раз наблюдается на российском рынке, анализ базируется не на конкретных данных, а на опросах инвесторов и экспертов, имеющих информацию или участвовавших в реализации аналогичных проектов. Данный подход отражает лишь мнения и предпочтения инвесторов, что несет в себе элемент субъективизма.
- Метод модели цены капитальных вложений. Этот метод основан на следующей предпосылке: инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответств-

ющую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.

- Метод моделирования ценообразования на рынке капиталовложений - делается попытка создания модели, описывающей процесс ценообразования на рынке инвестиций. Наиболее популярная и научно обоснованная модель для оценки бизнеса, требует основательного и регулярного исследования актуальных сегментов рынка в течение длительного периода времени. Метод обосновывает линейную зависимость премии инвестора от рисков вложений для идеального рынка, хорошо применим для оценки бизнеса в наиболее развитых его сегментах.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была рассчитана методом кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

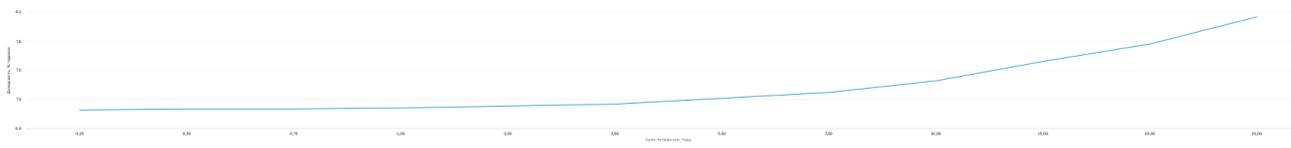
$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N \delta Y_i$$

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковая норма доходности была определена на основании данных Центрального банка РФ о величине бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения 10 лет и составила на дату оценки 8,05%.<sup>13</sup>

29.08.2021

#### Кривая бескупонной доходности



| Срок до погашения, лет | 0,25 | 0,50 | 0,75 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 5,00 | 7,00 | 10,00 | 15,00 | 20,00 | 30,00 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Доходность, % годовых  | 7,09 | 7,10 | 7,10 | 7,11 | 7,13 | 7,15 | 7,21 | 7,27 | 7,39  | 7,59  | 7,77  | 8,05  |

Рисунок 17 – Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Учитывая, что указанная выше ставка представлена в номинальном выражении, необходимо осуществить переход к реальной ставке. Реальную ставку можно определить, если в основу расчетов положить известную разновидность формулы Фишера:

$$1 + n = (1 + r) \times (1 + i)$$

где  $n$  - номинальная процентная ставка;

$r$  - реальная процентная ставка;

$i$  - ожидаемая норма инфляции.

При известных значениях номинальной ставки  $n$  и ожидаемой нормы инфляции  $i$  можно найти значение реальной процентной ставки  $r$ . В соответствии с формулой значение реальной процентной ставки может быть найдено из следующего соотношения:

$$r = (1 + n) / (1 + i) - 1$$

<sup>13</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=02.07.2021&UniDbQuery.To=02.07.2021](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=02.07.2021&UniDbQuery.To=02.07.2021)

В качестве ожидаемой нормы инфляции может быть принята норма инфляции, которая прогнозируется в бюджете РФ на предстоящий прогнозный период. Тогда реальная процентная ставка, если ее найти из вышенаписанной формулы, будет не что иное, как реальная ставка для валюты РФ. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4% (данные проведенного Анализа рынка).

Подставляя в формулу, значение номинальной безрисковой ставки и ожидаемую инфляцию в размере 4, получают значения реальных ставок.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составляет 3,9%.

Классификация рисков была принята согласно статье С.В. Грибовского и К.Ю. Стабровской «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. №2 (07.2010 г.). Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

*Риски, связанные с землей и ее улучшениями* – к этой группе следует отнести все риски, связанные с физическими характеристиками участка и его улучшений: возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации износами и устареваниями – для улучшений; с формой, размером и т.д. – для земельного участка. Учитывая, что земля не является рискованным объектом, данный риск был принят на уровне нижнего значения 1%.

*Риски, связанные с ожиданиями пользователя* – возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта. Учитывая местоположение Объекта оценки и характеристики оцениваемого объекта, данный риск был принят на уровне среднего значения 2,5%.

*Риски, связанные с рыночной средой* – колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональными особенностями ценообразования, а также возможностью обращения актива в денежные средства (ликвидность). Учитывая уровень ликвидности Объекта оценки, данный риск был принят на уровне 2,5%.

*Риск эффективного использования* – риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление, плохое обслуживание и т.д. Данный риск был принят на уровне 2,5%.

В этой модели безрисковая ставка «отвечает» за все риски, связанные со страной, на территории которой расположен объект: изменение законодательства, нестабильность политической ситуации, изъяны госрегулирования, преступность в регионе и т.д.

К *несистематическим рискам* следует отнести вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии и прочие форс-мажорные обстоятельства. Ввиду расположения объекта на территории с типичной структурой подобных рисков (отсутствие повышенных угроз сейсмической активности, затопления, систематических пожаров, других источников высокой опасности), данный риск был принят на уровне нижнего значения 1%.

Исходя из этого, произведен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения для оцениваемой недвижимости, результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №16

| Фактор                                     | Значение     | Диапазон премии, % |
|--|--------------|--------------------|
| Безрисковая номинальная ставка             | 8,05%        |                    |
| Долгосрочная инфляция                      | 4,0%         |                    |
| Безрисковая реальная ставка                | 3,9%         | -                  |
| Риски, связанные с землей и ее улучшениями | 1,0%         | 0-5%               |
| Риски, связанные с ожиданиями пользователя | 2,5%         | 0-5%               |
| Риски, связанные с рыночной средой         | 2,5%         | 0-5%               |
| Риск эффективного использования            | 2,5%         | 0-5%               |
| Несистематические риски                    | 1,0%         | 0-5%               |
| <b>Ставка дисконтирования реальная</b>     | <b>13,4%</b> |                    |

Учитывая, что земля является не изнашиваемым активом, ставка дисконтирования равна ставке капитализации.

Полученное значение соответствует приведенному диапазону значений коэффициентов капитализации для земельных участков, указанных в Справочнике оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг., Нижний Новгород 2020 г.

Лейфер. Л. А. и принято соответствующим для проведения дальнейших расчетов.

**Границы расширенного интервала значений  
коэффициента капитализации**

Таблица 86

| Класс объектов  | Среднее | Расширенный интервал |       |
|---|---------|----------------------|-------|
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 14,3%   | 10,0%                | 18,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 13,2%   | 8,7%                 | 17,6% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,7%   | 11,2%                | 22,1% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 12,6%   | 9,4%                 | 15,7% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 11,4%   | 8,3%                 | 14,6% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,2%   | 10,3%                | 18,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 14,5%   | 10,0%                | 19,0% |

Рисунок 18 –Копия страницы Справочника

#### 11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход рассчитывается как произведение рыночной стоимости и ставки капитализации. Расчетная формула представлена ниже:

$$\text{ЧОД} = \text{РС} * \text{Ск}, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

Ск – ставка капитализации, %.

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки представлен в расчетной таблице далее.

#### 11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Далее согласно используемой методике расчета необходимо определить действительный валовый доход и потенциальный валовый доход от сдачи в аренду земельного участка:

- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

##### *Определение операционных расходов*

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемого объекта в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Фактически на дату оценки единственной расходной частью для эксплуатации земельного участка, учитывая цели, предполагаемое использование результатов оценки и при условии типичной для рынка системы налогообложения, является земельный налог. Его величина составляет 0,3%<sup>14</sup> от кадастровой стоимости земельного участка. Расчет стоимости проведен далее в расчетной таблице.

##### *Определение действительного валового дохода (ДВД)*

Для получения величины действительного валового дохода необходимо увеличить величину чистого операционного дохода на величину операционных расходов.

<sup>14</sup> <https://www.nalog.gov.ru/>

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые ему сопутствуют.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. Т.е. фактически потенциальный валовой доход является величиной арендной платы за год. Для получения величины потенциального валового дохода необходимо увеличить величину действительного валового дохода на величину потерь от недозагрузки и неплатежей.

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки платежи на недозагрузку и неплатежей составляют 0%.

Ниже представлен расчет величины рыночной стоимости арендной платы рассматриваемого объекта.

Таблица №17

| Наименование  | Значение    |
|---|-------------|
| Рыночная стоимость земельного участка, руб.   | 263 330 000 |
| Коэффициент капитализации   | 13,4%       |
| Годовая рыночная арендная ставка, руб.  | 35 271 028  |
| Земельный налог, 0.3 % ( <a href="https://www.nalog.gov.ru">https://www.nalog.gov.ru</a> ) от кадастровой стоимости | 633 263     |
| ДВД, руб. в год   | 35 904 291  |
| Потери от недозагрузки  | 0           |
| ПВД, руб. в год   | 35 904 291  |
| Арендная плата, руб. в т.ч. НДС в год   | 35 904 291  |
| Рыночная арендная плата, руб. кв.м. в т.ч. НДС в год  | 1994        |
| Рыночная арендная плата, руб. кв.м. в т.ч. НДС в мес  | 166         |

### 11.6. РАСЧЕТ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

Лицо, использующее земельный участок по договору аренды, приобретает правомочия владения, пользования и в ограниченном объеме распоряжения этим имуществом (например, возможность его передачи третьему лицу с согласия арендодателя). В свою очередь, сервитутное право включает в себя только возможность весьма ограниченного пользования служебной недвижимостью. Следовательно, размер вознаграждения за сервитут при применении такого критерия должен быть меньше средней арендной платы за пользование земельным участком аналогичного размера.<sup>15</sup>

Для определения величины соразмерной платы за пользование земельным участком с учетом доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии установления сервитута экспертом выбраны 4 фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут на основании методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут.<sup>16</sup> Суть методики состоит в анализе 4 факторов, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут, и расчете доли стоимости, приходящейся на убытки, вследствие установления сервитута при одновременной выплата. Фактически доля стоимости, приходящаяся на убытки, равна искомой корректировке.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

<sup>15</sup> Вестник экономического правосудия Российской Федерации No 8/20158

<sup>16</sup> Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. Автор: Федоров Евгений Викторович - коммерческий директор ЗАО «Многопрофильный деловой центр», оценщик. Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

#### ***Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута***

Соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат. Величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате

Для определения данной величины оценщиками выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Экспертом определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется экспертным методом.

Таблица №18

| Факторы убытка  | Низкий   | Умеренный  | Средний   | Повышенный   | Высокий   |
|---|--|--|---|--|---|
| Уровень убытка  | 0%   | 25%  | 50%   | 75%  | 100%  |
| Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом                                      | Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества  | Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества  | Практически половина площади объекта недвижимого имущества  | Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества  | Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества   |
| Степень ограничения пользования   | Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником  | Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества     | Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом | Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества     | Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества  |
| Интенсивность использования сервитута   | Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко   | Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко   | Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности  | Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто                                       | Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно  |
| Степень влияния на распоряжение земельным участком  | Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное | Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок | Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества   | Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок | Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор |
| Количество наблюдений   | 2  | 1  | 1   | 0  | 0   |
| Взвешенный итог   | 0  | 0,25   | 0,5   | 0  | 0   |
| Итого   | 0,75   |  |   |  |   |
| Количество факторов   | 4  |  |   |  |   |
| Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута | 0,19   |  |   |  |   |

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, определяется как средневзвешенное от количества факторов.

Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик определил соразмерную плату за публичный сервитут ниже.

В соответствии с пп.4 п. 1 ст. 3941 Земельного кодекса РФ, в ходатайстве об установлении публичного сервитута должен быть указан срок, в течение которого использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением деятельности, для

обеспечения которой устанавливается публичный сервитут (при возникновении таких обстоятельств). В данном случае, согласно Постановлению Администрации г. Екатеринбурга № 1310 от 09.07.2021 Об установлении публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства в районе улиц Циолковского – Московской, указанный срок составляет 3 месяца.

| Показатель  | Значение |
|---|----------|
| Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.                            | 103      |
| Рыночная арендная плата, руб. кв.м. в т.ч. НДС в мес                      | 166      |
| Доля стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута | 0,19     |
| Соразмерная плата за публичный сервитут, руб./кв.м в мес                  | 31       |
| Соразмерная плата на период строительства (3 мес), руб. кв.м.             | 499      |

Согласно Постановлению Администрации г. Екатеринбурга № 1310 от 09.07.2021 Об установлении публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства в районе улиц Циолковского – Московской, публичный сервитут устанавливается сроком на 10 лет. Таким образом, в расчетах необходимо учесть изменение стоимости денег во времени. В данной ситуации для получения достоверной оценки необходимо осуществить приведение будущих платежей (годовых, как наиболее типичный платеж для рассматриваемого объекта) к текущей стоимости. Приведение к текущей стоимости называют дисконтированием. Дисконтирование — это приведение всех денежных потоков в будущем (потоков платежей) к единому моменту времени в настоящем – дате оценки.

При дисконтировании годовых платежей за оцениваемую часть земельного участка учтено, что платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4% (данные проведенного Анализа рынка).

При проведении процедуры дисконтирования денежного потока необходимо учитывать, как денежный поток поступает во времени. При проведении расчетов Оценщик исходил из предположения, что собственник получает доходы в начале каждого периода. Таким образом, дисконтирование денежного потока произведено по формуле текущей стоимости для начала периода. Формула расчета имеет вид:

$$PV = \sum \frac{PMT_{i+i}}{(1+r)^{n-1}}$$

где

PMT<sub>i</sub> – чистый денежный поток за i-ый период;

i – уровень инфляции (со второго прогнозного года)

n – период;

r – ставка дисконта.

#### **Определение ставки дисконтирования**

Определения ставки дисконтирования приведено в разделе выше. Учитывая, что ставка дисконтирования включает инфляционную составляющую, то ее размер равен:

Таблица №19

| Фактор                                      | Значение     | Диапазон премии, % |
|---|--------------|--------------------|
| Безрисковая номинальная ставка              | 8,05%        |                    |
| Риски, связанные с землей и ее улучшениями  | 1,0%         | 0-5%               |
| Риски, связанные с ожиданиями пользователя  | 2,5%         | 0-5%               |
| Риски, связанные с рыночной средой          | 2,5%         | 0-5%               |
| Риск эффективного использования             | 2,5%         | 0-5%               |
| Несистематические риски                     | 1,0%         | 0-5%               |
| <b>Ставка дисконтирования (номинальная)</b> | <b>17,6%</b> |                    |

Исходные данные для расчетов представлены в таблице ниже:

Таблица №20

| Показатель   | Значение |
|--|----------|
| Арендная плата на 1 год, (с учетом срока, в течение которого использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут), руб. <sup>17</sup> | 80 237   |
| Соразмерная плата за публичный сервитут, руб. в год (без учета периода строительства)  | 38 514   |
| Соразмерная плата за публичный сервитут, руб. в год (без учета периода строительства) на второй прогнозный период с учетом инфляции  | 40 054   |
| Ставка дисконтирования   | 17,6%    |
| Прогнозный период, лет   | 10       |

Таким образом, рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки составит с учетом НДС:

Таблица №21

| Год  | Годовая плата с учетом инфляции | Приведенная стоимость, руб. |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| 1  | 80 237                          | 80 237                      |
| 2  | 40 054                          | 34 074                      |
| 3  | 41 656                          | 30 147                      |
| 4  | 43 323                          | 26 672                      |
| 5  | 45 056                          | 23 597                      |
| 6  | 46 858                          | 20 877                      |
| 7  | 48 732                          | 18 471                      |
| 8  | 50 681                          | 16 341                      |
| 9  | 52 709                          | 14 458                      |
| 10   | 54 817                          | 12 791                      |
| <p><b>Рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)», сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки с учетом НДС, руб. (округленно)</b></p> |                                 | <b>277 660</b>              |

<sup>17</sup> Плата на период срока, в течение которого использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут рассчитана по рыночной арендной ставке, оставшийся период первого года - по рассчитанной соразмерной плате за публичный сервитут.

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В данном случае применен один подход к оценке – затратный. В данном Отчете при реализации затратного подхода Оценщик располагал достаточным количеством необходимой информации для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Окончательное суждение о стоимости Объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица №22

| Объект   | Стоимость, полученная при применении подхода, руб. |                 |                  | Согласованная рыночная стоимость, руб. |
|--|--|-----------------|------------------|--|
|  | Сравнительный подход                               | Доходный подход | Затратный подход |  |
| Право пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) | Не применялся                                      | Не применялся   | 277 660          | <b>277 660</b>                         |
| Вес  | -  | -               | 1,00             |  |

Рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС:

**277 660 (Двести семьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей**

### **13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении настоящего Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость права пользования (публичный сервитут) частью земельного участка (площадью 103 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) под объектом «Строительство двух КЛ 10 кВ от ТП 23008 до ЗБКТП 13098 (п/№ 551). ЗБКТП 13098 (п/№551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира), к/№ 66:41:0402039:11 (1,2 этап). 2 КЛ 10 кВ от ЗБКТП 13098 (п/№ 551) до ЗБКТП 13099 (п/№ 551). ЗБКТП 13099 (п/№ 551) для электроснабжения жилых домов по адресу: ул. Авиационная, 2д (относительно ориентира, к/№ 66:41:0402039:11 (3 этап)» сроком на 10 лет (при условии единовременной платы) по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС:

**277 660 (Двести семьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей**

**Оценщик**

**Белых А.В.**

**Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

**Данилов П.В.**

## **14. БИБЛИОГРАФИЯ**

### *Нормативные документы*

1. Земельный кодекс РФ;
2. Налоговый кодекс РФ;
3. Гражданский кодекс РФ;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями.
5. Федеральные стандарты оценки:
  - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297,
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298,
  - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
  - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ».

### *Другие данные и литература, используемые в отчете:*

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003. – 336 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
9. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
11. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
14. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 218 с.
15. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.

18. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.
19. Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное расположение., Нижний Новгород 2020 г.
20. Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2020, Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг., Нижний Новгород 2020 г.

*Сайты Интернет*

1. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
2. Информация сайтов: <https://rosreestr.ru>, <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru> и пр.
3. Информация НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<http://statrielt.ru>).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
*Документы на объект оценки*

Настоящая справка **не является** выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Дата запроса - 06.10.2021 г., дата формирования справки - 08.10.2021 г.

| <b>Земельный участок</b>   |  |                        |                            |
|--|--|------------------------|----------------------------|
| Лист № ____ Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : ____   | Всего разделов: ____   | Всего листов справки: ____ |
| Кадастровый номер:   |  | <b>66:41:0501002:6</b> |                            |
| Номер кадастрового квартала:   | 66:41:0501002  |                        |                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 06.09.2011   |                        |                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |                        |                            |
| Адрес:   | Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Цюлковского, 34, 36, ул. Союзная, 8  |                        |                            |
| Площадь:   | 18004 +/- 47 кв. м   |                        |                            |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 211087718  |                        |                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 66:41:0501002:3206, 66:41:0501002:3207, 66:41:0501002:3202, 66:41:0000000:91603, 66:41:0501002:2280, 66:41:0501002:3151, 66:41:0501002:3150, 66:41:0000000:32960, 66:41:0501002:3159, 66:41:0000000:115134, 66:41:0000000:24294, 66:41:0402037:40, 66:41:0000000:86652, 66:41:0000000:110789 |                        |                            |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 66:41:0501002:4  |                        |                            |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют   |                        |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |  |                        |                            |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

| <b>Земельный участок</b>   |   |                                       |                       |
|--|---|---------------------------------------|-----------------------|
| Лист № _____   | Раздела <b>1</b>                          | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер:   |   | <b>66:41:0501002:6</b>                |                       |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов                  |                                       |                       |
| Виды разрешенного использования:   | многоквартирные дома                      |                                       |                       |
| Сведения о кадастровом инженере:   | Михельсонова Юлия Вячеславовна №66-13-602 |                                       |                       |
| 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, игорной зоны: | данные отсутствуют                        |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют                        |                                       |                       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют                        |                                       |                       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:   | данные отсутствуют                        |                                       |                       |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

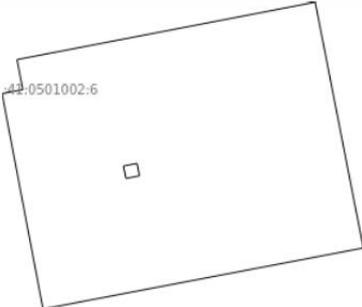
Справка об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

| <b>Земельный участок</b>   |  |                                       |                       |
|--|--|---------------------------------------|-----------------------|
| Лист № _____   | Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер:   |  | <b>66:41:0501002:6</b>                |                       |
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют   |                                       |                       |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют   |                                       |                       |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют   |                                       |                       |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                                       |                       |
| 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 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |                                       |                       |

Настоящая справка **не является** выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|   |                  |                                 |                 |                       |
|---|------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |                  |                                 |                 |                       |
| Лист №  | Раздела <b>3</b> | Всего листов раздела <b>3</b> : | Всего разделов: | Всего листов справки: |
| Кадастровый номер:  |                  | <b>66:41:0501002:6</b>          |                 |                       |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                  |                                 |                 |                       |
|  |                  |                                 |                 |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   |                  | Условные обозначения:           |                 |                       |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

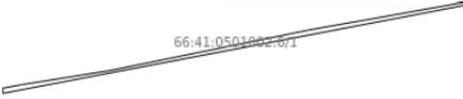
Справка об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                          |                    |                                   |                       |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b> |                    |                                   |                       |
| Лист №                   | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер:       |                    | <b>66:41:0501002:6</b>            |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |   |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК 88 14:27 Чычымах                  |            |            |                                   |   |
| 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  | 387486.02  | 1533997.99 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 2  | 387513.28  | 1534138.4  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 3  | 387396.63  | 1534161.04 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 4  | 387367.65  | 1534010.25 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 5  | 387469.88  | 1533990.95 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 6  | 387471.79  | 1534000.75 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 7  | 387435.51  | 1534048.11 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 8  | 387429.63  | 1534049.29 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 9  | 387430.9   | 1534055.66 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 10   | 387436.78  | 1534054.49 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |

Настоящая справка **не является** выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

|  |                                      |   |                            |
|--|--------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                                      |   |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4</b>   | Всего листов раздела <b>4</b> : ____ | Всего разделов: ____                          | Всего листов справки: ____ |
| Кадастровый номер:   |                                      | <b>66:41:0501002:6</b>                        |                            |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                                      | Учетный номер части: <b>66:41:0501002:6/1</b> |                            |
|  |                                      |   |                            |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения:                |   |                            |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                               |                                       |                        |                             |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>      |                                       |                        |                             |
| Лист № _____ Раздела <b>4</b> | Всего листов раздела <b>4</b> : _____ | Всего разделов: _____  | Всего листов справки: _____ |
| Кадастровый номер:            |                                       | <b>66:41:0501002:6</b> |                             |

|   |                       |   |  |
|---|-----------------------|---|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     |                       | Учетный номер части: <b>66:41:0501002:6/2</b> |  |
|  |                       |   |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения: |   |  |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                          |                    |                                   |                 |                       |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b> |                    |                                   |                 |                       |
| Лист №                   | Раздела <b>4.1</b> | Всего листов раздела <b>4.1</b> : | Всего разделов: | Всего листов справки: |
| Кадастровый номер:       |                    | <b>66:41:0501002:6</b>            |                 |                       |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости   |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1                   | 2                         | 3  |
| 1                   | 193                       | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Заявление о внесении в ГКН сведений об охранных зонах № б/н, срок действия: 22.06.2017             |
| 2                   | 102                       | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление об установлении публичного сервитута № 1310 от 09.07.2021, срок действия: 21.07.2021 |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок   |                    |            |   |  |                             |
|---|--------------------|------------|---|--|-----------------------------|
| Лист №  | Раздела <b>4.2</b> |            | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ | Всего разделов: _____  | Всего листов справки: _____ |
| Кадастровый номер:  |                    |            | <b>66:41:0501002:6</b>                  |  |                             |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                    |            |   |  |                             |
| Учетный номер части: 1  |                    |            |   |  |                             |
| Система координат: МСК 88 14:27 Чычымах                                 |                    |            |   |  |                             |
| Зона №  |                    |            |   |  |                             |
| Номер точки   | Координаты, м      |            | Описание закрепления на местности       | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |                             |
|   | X                  | Y          |   |  |                             |
| 1   | 2                  | 3          | 4                                       | 5  |                             |
| 3   | 387396.63          | 1534161.04 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 4   | 387367.65          | 1534010.25 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 8   | 387429.63          | 1534049.29 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 387370.53          | 1534016.5  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 387375.08          | 1534044.74 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 387388.39          | 1534109.6  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 387397.59          | 1534160.85 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 15  | 387369.28          | 1534009.94 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 16  | 387377.44          | 1534061.2  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 17  | 387377.03          | 1534059.03 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 18  | 387384.19          | 1534057.57 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 19  | 387384.4           | 1534058.56 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 20  | 387402.65          | 1534054.81 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 21  | 387402.44          | 1534053.82 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 22  | 387431.58          | 1534047.88 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 23  | 387431.77          | 1534048.86 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |

Настоящая справка **не является** выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок  |                    |                                   |                                   |  |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Лист №             | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____             | Всего листов справки: _____  |
| Кадастровый номер: |                    | <b>66:41:0501002:6</b>            |                                   |  |
| Номер точки        | Координаты, м      |                                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                    | X                  | Y                                 |                                   |  |
| 1                  | 2                  | 3                                 | 4                                 | 5  |
| 24                 | 387429.87          | 1534050.51                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют   |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок   |                    |            |   |  |                             |
|---|--------------------|------------|---|--|-----------------------------|
| Лист №  | Раздела <b>4.2</b> |            | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ | Всего разделов: _____  | Всего листов справки: _____ |
| Кадастровый номер:  |                    |            | <b>66:41:0501002:6</b>                  |  |                             |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                    |            |   |  |                             |
| Учетный номер части: 2  |                    |            |   |  |                             |
| Система координат: МСК 88 14:27 Чычымах                                 |                    |            |   |  |                             |
| Зона №  |                    |            |   |  |                             |
| Номер точки   | Координаты, м      |            | Описание закрепления на местности       | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |                             |
|   | X                  | Y          |   |  |                             |
| 1   | 2                  | 3          | 4                                       | 5  |                             |
| 3   | 387396.63          | 1534161.04 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 4   | 387367.65          | 1534010.25 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 8   | 387429.63          | 1534049.29 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 11  | 387370.53          | 1534016.5  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 12  | 387375.08          | 1534044.74 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 13  | 387388.39          | 1534109.6  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 14  | 387397.59          | 1534160.85 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 15  | 387369.28          | 1534009.94 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 16  | 387377.44          | 1534061.2  | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 17  | 387377.03          | 1534059.03 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 18  | 387384.19          | 1534057.57 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 19  | 387384.4           | 1534058.56 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 20  | 387402.65          | 1534054.81 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 21  | 387402.44          | 1534053.82 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 22  | 387431.58          | 1534047.88 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |
| 23  | 387431.77          | 1534048.86 | данные отсутствуют                      | данные отсутствуют   |                             |

Настоящая справка не является выпиской из ФГИС ЕГРН, не содержит ЭЦП Росреестра. Информация носит справочный характер.

Справка об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок  |                    |            |  |  |                            |
|--------------------|--------------------|------------|--|--|----------------------------|
| Лист №             | Раздела <b>4.2</b> |            | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____   | Всего листов справки: ____ |
| Кадастровый номер: |                    |            | <b>66:41:0501002:6</b>                 |  |                            |
| Номер точки        | Координаты, м      |            | Описание закрепления на местности      | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |                            |
|                    | X                  | Y          |  |  |                            |
| 1                  | 2                  | 3          | 4                                      | 5  |                            |
| 24                 | 387429.87          | 1534050.51 | данные отсутствуют                     | данные отсутствуют   |                            |



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.07.2021

№ 1310

Об установлении публичного сервитута  
в целях размещения объектов электросетевого хозяйства  
в районе улиц Циолковского – Московский

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 26.01.2018 № 29809, на основании ходатайства Акционерного общества «Екатеринбургская электросетевая компания» (ОГРН 1026602312770, ИНН 6658139683) от 27.04.2021 № 1995/001/21, с учетом документов, представленных Департаментом архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбург, руководствуясь статьей 35 Устава муниципального образования «город Екатеринбург»,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить в интересах Акционерного общества «Екатеринбургская электросетевая компания» публичный сервитут на 10 лет в целях размещения объектов электросетевого хозяйства – кабельных линий напряжением 10 кВ, необходимых для подключения объектов капитального строительства, строящихся на улице Авиационной в городе Екатеринбурге, к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – линейные объекты), в отношении:

части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0501002:6, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоквартирные дома», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дома 34, 36, ул. Союзная, дом 8) площадью 103 кв. м;  
части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0501901:514, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного

2

использования – «для строительства улицы Циолковского», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, по улице Циолковского, от улицы Серова до улицы 8 Марта) площадью 928 кв. м;

части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0402901:38, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для строительства улицы Циолковского», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, по улице Циолковского, от улицы Серова до улицы 8 Марта) площадью 49 кв. м;

части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0000000:110759, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, в границах улиц Циолковского – Айвазовского – Авиационной – Московской) площадью 58 кв. м;

части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0402037:30, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «индивидуальная жилая застройка», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Циолковского, дом 1) площадью 91 кв. м;

части земельного участка (кадастровый номер 66:41:0402037:2018, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «обслуживание автотранспорта», местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Московская) площадью 83 кв. м;

части земель кадастрового квартала 66:41:0501002 площадью 2 кв. м;  
части земель кадастрового квартала 66:41:0402901 площадью 776 кв. м;  
части земель кадастрового квартала 66:41:0402037 площадью 16 кв. м.

2. Утвердить границы публичного сервитута в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30, 66:41:0402037:2018, частей земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037 в соответствии со схемой (приложение № 1) и

каталогом координат (приложение № 2).

#### 3. Установить:

срок, в течение которого использование частей земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30, 66:41:0402037:2018 в соответствии с видами их разрешенного использования будет невозможно или существенно затруднено в связи с размещением линейных объектов, – три месяца с момента начала строительства линейных объектов;  
размер платы за публичный сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38 – 0,1 процента кадастровой стоимости земельных участков за весь срок сервитута;

размер платы за публичный сервитут в отношении частей земель

кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037 – 0,1 процента кадастровой стоимости, рассчитанной исходя из среднего показателя кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному образованию «Город Екатеринбург» пропорционально площади земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037 в установленных границах публичного сервитута, за весь срок сервитута.

4. Акционерному обществу «Екатеринбургская электросетевая компания»:

1) не позднее шести месяцев со дня принятия настоящего Постановления внести плату за публичный сервитут, установленный в отношении частей земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037, единовременным платежом на казначейский счет Администрации города Екатеринбурга в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области (номер счета банка получателя 40102810645370000054, номер казначейского счета 03100643000000016200, ИНН 6661004661, КПП 667101001, банк получателя – Уральское главное управление Центрального банка Российской Федерации/Управление Федерального казначейства по Свердловской области, ОКТМО 65701000, БИК ТОФК 016577551, КБК 90111105410040000120);

2) не позднее шести месяцев со дня принятия настоящего Постановления внести плату за публичный сервитут, установленный в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, единовременным платежом на казначейский счет Администрации города Екатеринбурга в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области (номер счета банка получателя 40102810645370000054, номер казначейского счета 03100643000000016200, ИНН 6661004661, КПП 667101001, банк получателя – Уральское главное управление Центрального банка Российской Федерации/Управление Федерального казначейства по Свердловской области, ОКТМО 65701000, БИК ТОФК 016577551, КБК 90111105420040000120);

3) заключить с правообладателями земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30 соглашения об осуществлении публичного сервитута, предусматривающие размер платы за публичный сервитут;

4) заключить с правообладателем земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402037:2018 соглашение об осуществлении публичного сервитута на безвозмездной основе;

5) обеспечить выполнение работ по прокладке линейных объектов на частях земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, частях земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037 согласно графику (приложение № 3);

6) привести части земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30, 66:41:0402037:2018, части земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037 в состояние, пригодное

для использования, в срок, не превышающий трех месяцев со дня завершения строительства линейных объектов.

5. Департаменту архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбурга направить копии настоящего Постановления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в установленном законодательством срок.

6. Департаменту информационной политики Администрации города Екатеринбурга опубликовать настоящее Постановление в издании «Екатеринбургский вестник» и разместить его на официальном сайте Администрации города Екатеринбурга в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (eкатеринбург.рф) в установленном законодательством срок.

7. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Главы Екатеринбурга Галямова Р.А.

Глава Екатеринбурга

А.В. Орлов



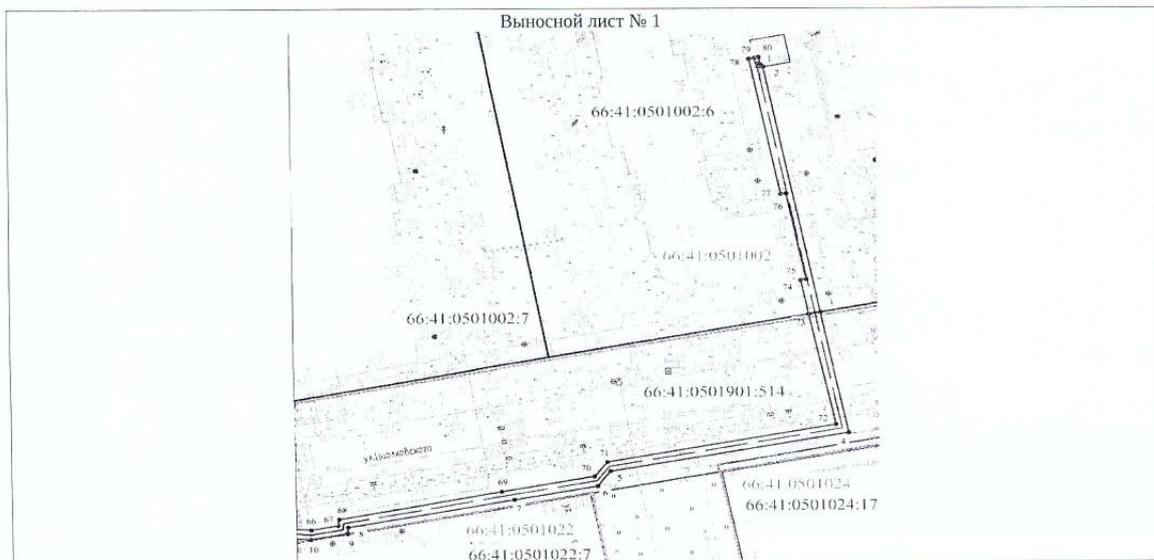
СХЕМА

границ публичного сервитута, устанавливаемого в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0501901:514, 66:41:0402901:38, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30, 66:41:0402037:2018, частей земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901, 66:41:0402037



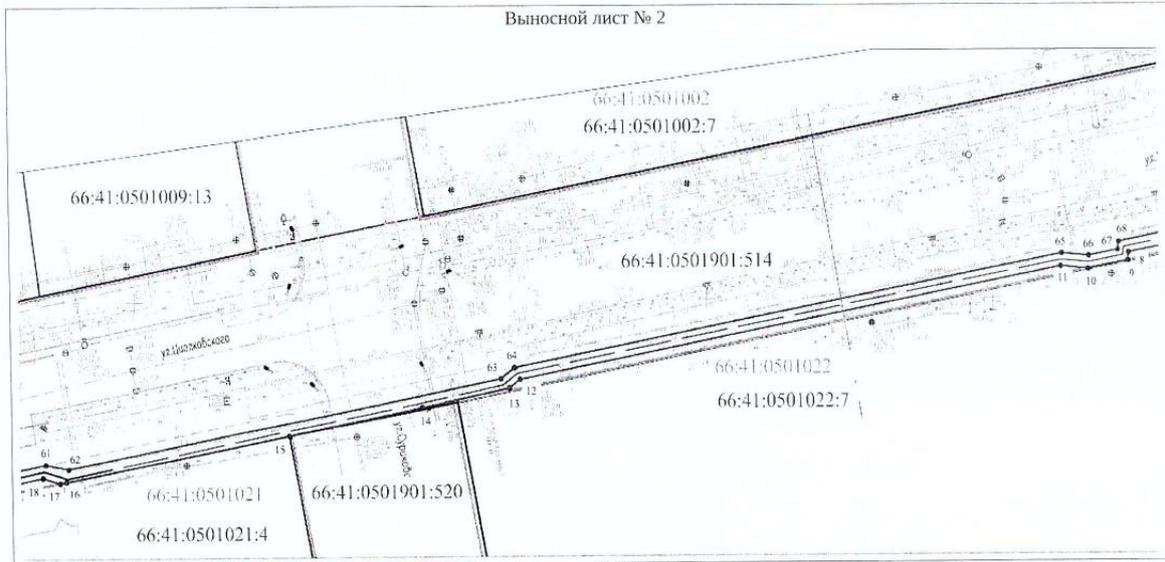
Продолжение  
приложения № 1 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

Фрагмент № 1 схемы границ публичного сервитута



Продолжение  
приложения № 1 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

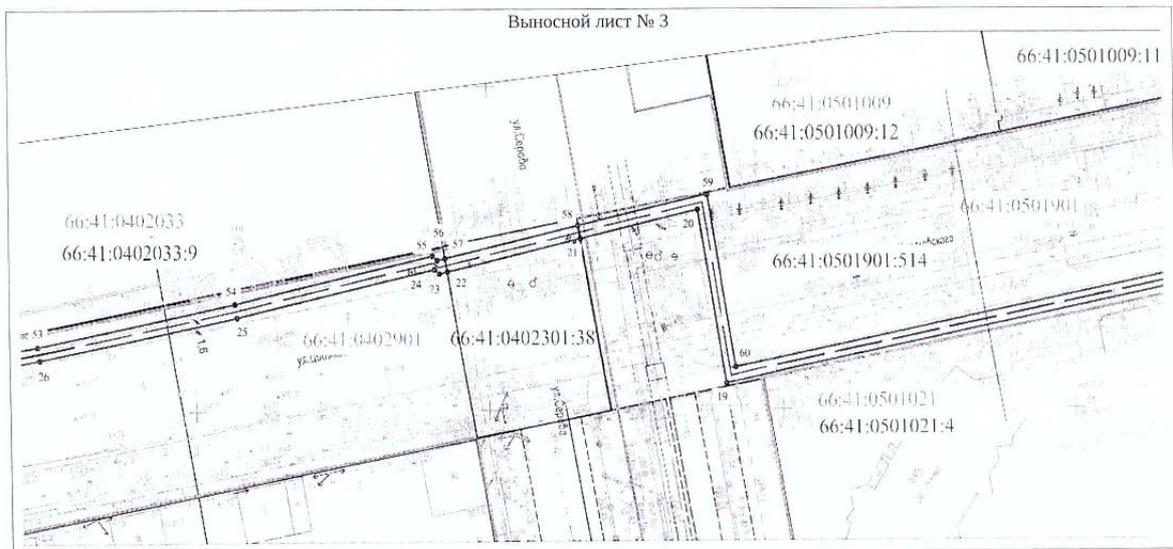
Фрагмент № 2 схемы границ публичного сервитута



3

Продолжение  
приложения № 1 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

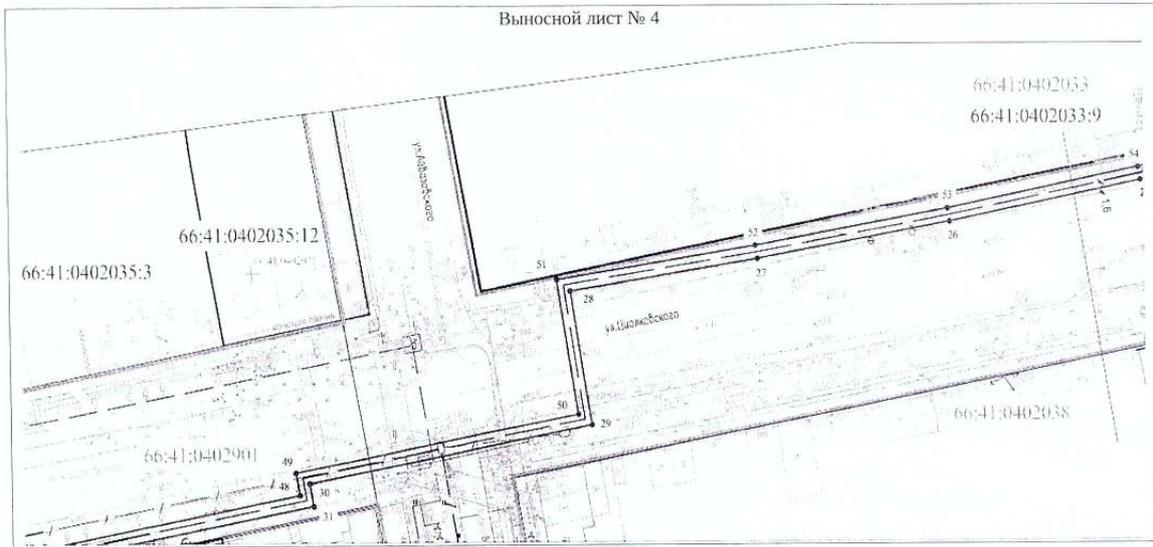
Фрагмент № 3 схемы границ публичного сервитута



4

Продолжение  
приложения № 1 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

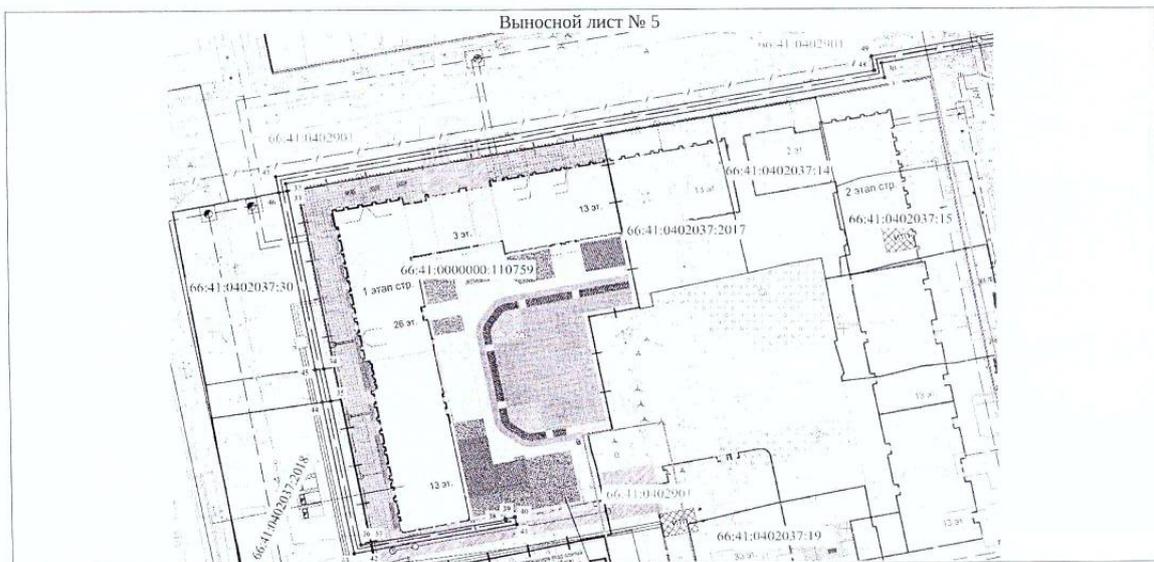
Фрагмент № 4 схемы границ публичного сервитута



5

Продолжение  
приложения № 1 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

Фрагмент № 5 схемы границ публичного сервитута



9

Приложение № 2 к Постановлению  
Администрации города Екатеринбурга  
от 09.07.2021 № 1310

### КАТАЛОГ

координат характерных точек границ публичного сервитута,  
устанавливаемого в отношении частей земельных участков  
с кадастровыми номерами 66:41:0501002:6, 66:41:0501901:514,  
66:41:0402901:38, 66:41:0000000:110759, 66:41:0402037:30, 66:41:0402037:2018,  
частей земель кадастровых кварталов 66:41:0501002, 66:41:0402901,  
66:41:0402037

| Обозначение<br>характерных точек | Координаты, м |           |   |
|----------------------------------|---------------|-----------|---|
|                                  | X             | Y         | Z |
| 1                                | 387430,44     | 153404,95 | 3 |
| 2                                | 387429,87     | 153405,51 |   |
| 3                                | 387377,44     | 153406,20 |   |
| 4                                | 387351,81     | 153406,42 |   |
| 5                                | 387343,39     | 153402,80 |   |
| 6                                | 387340,14     | 153401,90 |   |
| 7                                | 387337,22     | 153400,67 |   |
| 8                                | 387331,19     | 153397,33 |   |
| 9                                | 387329,90     | 153397,19 |   |
| 10                               | 387328,58     | 153396,29 |   |
| 11                               | 387328,95     | 153396,60 |   |
| 12                               | 387310,91     | 153386,13 |   |
| 13                               | 387309,55     | 153384,84 |   |
| 14                               | 387306,41     | 153382,56 |   |
| 15                               | 387301,63     | 153378,45 |   |
| 16                               | 387294,10     | 153375,99 |   |
| 17                               | 387293,90     | 153375,41 |   |
| 18                               | 387294,76     | 153378,20 |   |
| 19                               | 387275,99     | 153368,60 |   |
| 20                               | 387302,63     | 153364,67 |   |
| 21                               | 387298,04     | 153364,90 |   |
| 22                               | 387292,79     | 153364,57 |   |
| 23                               | 387292,48     | 153363,92 |   |
| 24                               | 387293,13     | 153360,98 |   |
| 25                               | 387285,55     | 153372,35 |   |
| 26                               | 387278,80     | 153358,44 |   |
| 27                               | 387272,79     | 153350,43 |   |
| 28                               | 387267,61     | 153350,15 |   |
| 29                               | 387246,47     | 153345,11 |   |
| 30                               | 387236,84     | 153345,90 |   |
| 31                               | 387233,23     | 153331,71 |   |
| 32                               | 387205,91     | 153331,71 |   |
| 33                               | 387204,01     | 153326,23 |   |
| 34                               | 387159,70     | 153327,73 |   |
| 35                               | 387151,82     | 153334,68 |   |
| 36                               | 387115,65     | 153337,11 |   |
| 37                               | 387116,09     |           |   |

2

| 1  | 2         | 3          |
|----|-----------|------------|
| 38 | 387121,99 | 1533369,28 |
| 39 | 387122,30 | 1533369,22 |
| 40 | 387122,74 | 1533371,48 |
| 41 | 387120,87 | 1533371,84 |
| 42 | 387114,39 | 1533337,44 |
| 43 | 387113,56 | 1533333,02 |
| 44 | 387151,53 | 1533325,72 |
| 45 | 387159,49 | 1533324,21 |
| 46 | 387203,63 | 1533315,74 |
| 47 | 387207,65 | 1533314,97 |
| 48 | 387234,97 | 1533457,40 |
| 49 | 387238,59 | 1533456,71 |
| 50 | 387248,20 | 1533506,76 |
| 51 | 387269,35 | 1533503,03 |
| 52 | 387274,86 | 1533538,06 |
| 53 | 387280,88 | 1533571,97 |
| 54 | 387287,63 | 1533605,60 |
| 55 | 387295,21 | 1533639,34 |
| 56 | 387294,56 | 1533640,19 |
| 57 | 387294,86 | 1533641,51 |
| 58 | 387300,08 | 1533664,27 |
| 59 | 387305,11 | 1533686,20 |
| 60 | 387278,36 | 1533691,05 |
| 61 | 387296,87 | 1533782,92 |
| 62 | 387296,21 | 1533786,94 |
| 63 | 387311,01 | 1533862,64 |
| 64 | 387312,76 | 1533865,00 |
| 65 | 387330,99 | 1533960,60 |
| 66 | 387331,60 | 1533965,40 |
| 67 | 387331,60 | 1533970,43 |
| 68 | 387332,90 | 1533970,61 |
| 69 | 387338,97 | 1534001,27 |
| 70 | 387342,23 | 1534018,77 |
| 71 | 387345,40 | 1534021,21 |
| 72 | 387353,55 | 1534064,02 |
| 73 | 387377,03 | 1534059,03 |
| 74 | 387384,19 | 1534057,57 |
| 75 | 387384,40 | 1534058,56 |
| 76 | 387402,65 | 1534054,81 |
| 77 | 387402,44 | 1534053,82 |
| 78 | 387431,58 | 1534047,88 |
| 79 | 387431,77 | 1534048,86 |
| 80 | 387431,92 | 1534049,67 |
| 1  | 387430,44 | 1534049,95 |

### ГРАФИК

проведения работ по строительству объектов электросетевого хозяйства,  
необходимых для технологического присоединения объектов капитального строительства,  
строящихся на улице Авиационной в городе Екатеринбурге, к сетям инженерно-технического обеспечения

| Наименование вида работ  | Сроки выполнения работ |
|--|------------------------|
| 1. Геодезические разбивочные работы  | 1-й месяц              |
| 2. Установка временного ограждения места проведения работ                        | 1-й месяц              |
| 3. Разработка котлована  | 1-й месяц              |
| 4. Выполнение контура заземления блочной комплектной трансформаторной подстанции | 1 – 2-й месяцы         |
| 5. Заливка плиты под блочную комплектную трансформаторную подстанцию             | 1 – 2-й месяцы         |
| 6. Установка блочной комплектной трансформаторной подстанции                     | 2 – 3-й месяцы         |
| 7. Выполнение пусконаладочных работ  | 2 – 3-й месяцы         |
| 8. Строительство двух кабельных линий напряжением 10 кВ                          | 2 – 3-й месяцы         |
| 9. Восстановление объектов благоустройства                                       | 3-й месяц              |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
*Информация, использованная в расчетах*

## Копии интернет страниц. Аналоги для сравнительного подхода

В случаях, когда тест объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников, выставленных на продажу объектов недвижимости. В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную. По приведенным в расчетах аналогам дополнительная информация указана в ссылке или после принт-скрина объявления.

### №1

150 000 000 ₽

8 958 489-88-47

Написать сообщение

Андрей  
Частное лицо  
На Avito с июня 2014

№ 2162909473, 104 (+3)

Площадь: 70 сот

Свердловская область, Екатеринбург, ул. 8 Марта, 51  
● Геологическая, 400 м ● Площадь: 1905 года, 1,5 км  
● Чаловская, 1,7 км

Скрыть карту

Чаловская, 1,7 км

Скрыть карту

150 000 000 ₽

8 958 489-88-47

Написать сообщение

Андрей  
Частное лицо  
На Avito с июня 2014

№ 2162909473, 57 (+4)

Продажа земельного участка в Екатеринбурге 0,7 га под жилую застройку.  
Эскизный проект согласован.  
Расчитаны нагрузки по электричеству, отоплению и водотведению. Тех. условия на электричество и отопление получены.

Показать

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_70\\_sot\\_izhs\\_2162909473](https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_2162909473)<sup>18</sup>

<sup>18</sup> В результате телефонных переговоров с представителем собственника было установлено, что: разрешенное использование земельного участка – под многоэтажное строительство. Обеспеченность инженерными коммуникациями - электричество, отопление. Строения отсутствуют. Подготовлен согласованный эскизный проект. Стоимость актуальна на дату проведения оценки.

https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952

38 000 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)  
524 100 \$ или 448 800 €  
[Оценка стоимости](#)

**Коммерческая земля (29 соток)**

Земельный участок    площадь участка 29 соток

31 августа 2021    ID: 20003855952

**Расположение**

Местоположение: [Россия](#), [Свердловская область](#), [Екатеринбург](#)  
Район: [Кировский район](#)

**Информация об участке**

**29 соток**  
Площадь участка

**Описание объекта**

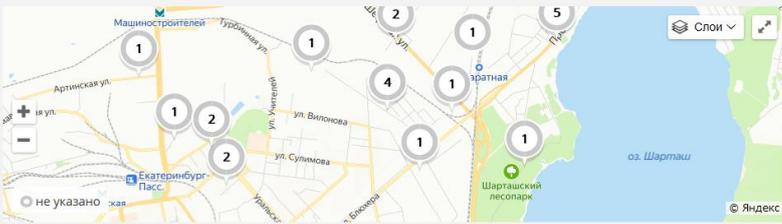
Земельный участок в спальном районе города. Идеально под застройку. id объекта в нашей базе: 5996

Оксана Владимировна (КБ Ярмарка)  
[+7 \(958\) 703-38-41](#)

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

Карта Google    Панорамы



Для того, чтобы купить земельный участок площадью 29 соток по адресу: Екатеринбург, Кировский, позвоните по телефону +7 (958) 703-38-41. Торопитесь! Объявление №20003855952 о продаже земельного участка площадью 29 соток опубликовано 31 августа 2021.

**Стоимость и условия**

**38 000 000 ₽**



<https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/20003855952><sup>19</sup>

<sup>19</sup> В результате телефонных переговоров с представителем собственника было установлено, что: разрешенное использование земельного участка – под многоэтажное строительство. Обеспеченность инженерными коммуникациями - электричество. Строения - есть ветхое строение под снос. Стоимость актуальна на дату проведения оценки.

sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659

Расположение  
Местоположение: [Россия](#), [Свердловская область](#), [Екатеринбург](#)

Информация об участке  
**57.0 соток**  
Площадь участка

Описание объекта  
Право краткосрочной аренды земельного участка, площадью 5 681 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под место размещения комплекса жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже, подземным паркингом. Участок без строений! в непосредственной близости расположены: индивидуально жилые дома, многоквартирные многоэтажные жилые дома, детские садики, школа. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах ул. Самолетная - Павлодарского - Мраморская - Изобретателей.  
Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта.

53 000 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)

Оценка стоимости

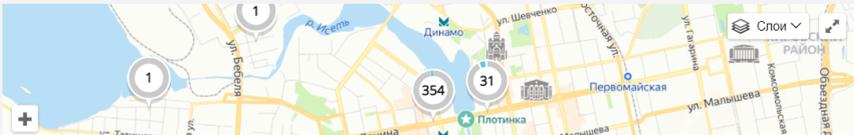
Собственник:  
Светлана  
  
[+7 \(922\) 201-56-74](tel:+79222015674)  
0 отзывов

[Начать чат с агентом](#)

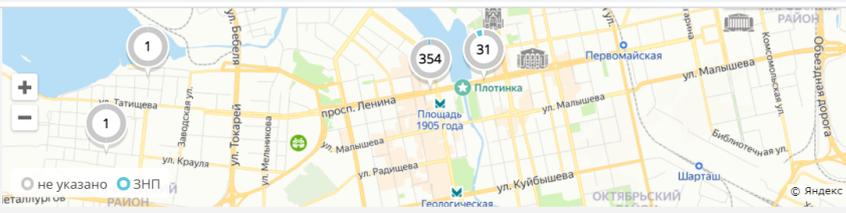
[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#)

Поделитесь объявлением  
[VK](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Pinterest](#) [Print](#) [Share](#)

[Карта Google](#) [Панорамы](#)



sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659



[Начать чат с агентом](#)

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#)

Поделитесь объявлением  
[VK](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Pinterest](#) [Print](#) [Share](#)

Для того, чтобы купить земельный участок площадью 57 соток по адресу: Екатеринбург, позвоните по телефону +7 (922) 201-56-74. Торопитесь! Объявление №202987659 о продаже земельного участка площадью 57 соток опубликовано Сегодня.

Стоимость и условия  
**53 000 000 ₽**  
[Показать историю изменения цены по объекту](#)

 **Как прекрасен этот мир** 

[Похожие предложения](#)

[Участок 60 сот. \(промназначения\)](#)

<https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/kupit-uchastok/202987659><sup>20</sup>

<sup>20</sup> В результате телефонных переговоров с представителем собственника было установлено, что: разрешенное использование земельного участка – под место размещения комплекса жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже, подземным паркингом. Обеспеченность инженерными коммуникациями – по границе. Строения отсутствуют. Стоимость актуальна на дату проведения оценки.

~ 20 000 000 ₽  
Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 490-94-93

Написать сообщение

ООО "Центр Недвижимости "Северная казна"  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ирина Владимировна

№ 2119764059, ☎ 879 (+1)

Площадь: 8,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Елизавет, Бисертская ул, р-н Чкаловский

Скрыть карту

Площадь: 8,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Елизавет, Бисертская ул, р-н Чкаловский

Скрыть карту

Продается земельный участок 8,54 сотки. Категория земли - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - земли жилой застройки. Все документы в порядке. Один собственник. Участок подходит для постройки многоквартирного дома. Торги уместны. ID объекта в нашей базе: 602

Поделиться

Похожие объявления

- Участок 19 сот (промышленный)
- Участок 100 сот (промышленный)
- Участок 35,9 сот (промышленный)

LEGENDA МОСКОВИЯ

Сообщения

ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ С ТЕРРАСАМИ просторные семейные квартиры

[https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_85\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2119764059](https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._promnaznacheniya_2119764059)<sup>21</sup>

<sup>21</sup> В результате телефонных переговоров с представителем собственника было установлено, что: разрешенное использование земельного участка – под многоквартирное строительство. Обеспеченность инженерными коммуникациями - вода, канализация, электричество, отопление. Строения есть ветхое строение под снос. Стоимость актуальна на дату проведения оценки.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
*Документы оценщика*



Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Белых Андрей Вячеславович

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0316

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.soosibir.ru, soyuz@soosibir.ru  
105064, г. Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.13/3, к.1

**Выписка**

**из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Белых Андрея Вячеславовича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Белых Андрей Вячеславович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ»

Дата включения в реестр

**17.07.2019 г.**

Регистрационный номер

**1347**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности:

**нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия:

**нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости

№ **000513-1** от **03.11.2017 г.**

Оценка движимого имущества

№ **005149-2** от **15.03.2018 г.**

Оценка бизнеса

№ **005128-3** от **15.03.2018 г.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на

**09 ноября 2020 г.**

Дата составления выписки

**09 ноября 2020 г.**

Специалист Отдела ведения реестра  
Ассоциации СРО «СОЮЗ»



Романенкова А.И.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019104-1 « 17 » мая 20 21 г.

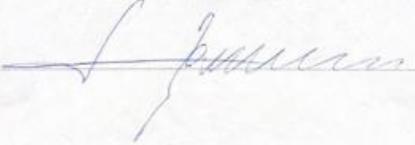
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Белых Андрею Вячеславовичу**

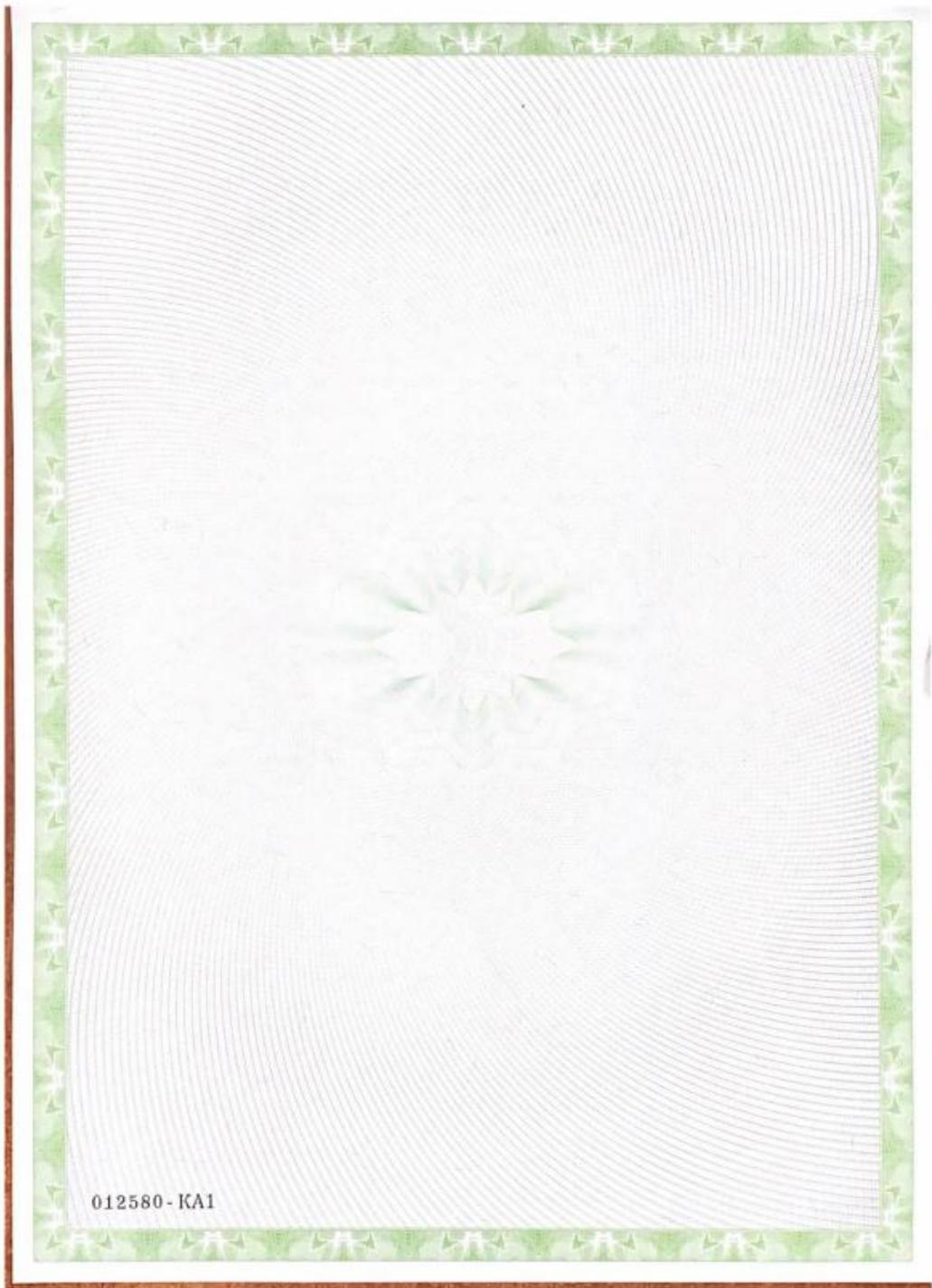
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » мая 20 24 г.

ИД 40250001-Минск 2020 г., № 1916/07



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50034/21-1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/50034/21-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Белых Андрей Вячеславович**  
Местонахождение: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Чудновского, д. 19, кв. 70.

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

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

**Страховая сумма: 50 000 000** (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000** (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.

**Франшиза:** по настоящему Договору не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2021 г. и действует до «21» августа 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

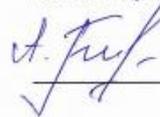
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Лазовский А.С./

Страхователь:  
Белых Андрей Вячеславович



/Белых А.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «19» августа 2021 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО  
ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50032/21-1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/50032/21-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»  
Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А.  
ИНН 7738577287.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

**Франшиза:** по настоящему Договору не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2021 г. и действует до «20» августа 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Лазовский А.С./

**Страхователь:**  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «19» августа 2021 г.