

ОТЧЁТ №10221

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

*расположенных по адресу: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная,
д.1*

по состоянию на 01 августа 2017 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НKK «СЭНК»

Заказчик: АО "Интер РАО - Электрогенерация"

Собственник: АО "Интер РАО - Электрогенерация"

Дата составления отчета: 18 августа 2017 года

Казань – 2017



В соответствии с договором №8-ВЕР/009-0326-17 от 02.08.2017 года специалистами ЗАО «НKK «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, для целей совершения имущественных сделок (продажа). Оценка проведена по состоянию на 01 августа 2017 года.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, составляет на дату оценки:

2 895 800 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Два миллиона восемьсот девяносто пять тысяч восемьсот рублей.

Разбивка стоимости по имуществу

№	Инв. №	Наименование	Базовая хар-ка	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	11101100118	Здание проходной РСЦ	кв.м	6,7	54 060	45 810
2	11101100119	Здание склада РСЦ	кв.м	272,6	1 096 940	929 610
3	11202500061	Автодороги и площадки	п.м.	666,6	1 450 800	1 229 490
4	010000000011	Земельный участок	кв.м	412,0	294 000	294 000
		Итого:			2 895 800	2 498 910

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»

А.В. Миннахметова





Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	12
1.8. Основные этапы процесса оценки	12
Часть 2. Описание оцениваемого объекта недвижимости.....	14
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	14
2.2. Расположение объекта оценки на карте	23
2.3. Фотографии объекта оценки.....	26
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	29
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки	31
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	34
3.1. Этапы анализа рынка	34
3.2. Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)	35
3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов).....	37
3.4. Региональный анализ. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-июне 2017 года.....	38
3.5. Анализ рынка производственно-складской недвижимости небольших городов Свердловской области	41
3.6. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости	44
3.7. Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой	46
3.8. Основные выводы из анализа рынка.....	49
Часть 4. Введение в теорию оценки. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	50
4.1. Основные понятия и определения	50
4.2. Принципы оценки недвижимости	51
4.3. Описание процесса оценки.....	53
Часть 5. Оценка стоимости земельных участков	57
5.1. Характеристики земельного участка	57
5.2. Выбор методов для оценки	57
5.3. Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж).....	61
5.4. Вывод о стоимости земельного участка	73



Часть 6. Оценка стоимости зданий	74
6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	74
6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	96
6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	104
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	106
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	118
6.5. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ	119
Часть 7. Оценка стоимости автодороги и площадки	120
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ(ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	120
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	120
7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).	126
7.4. ВЫВОД О СТОИМОСТИ АВТОДОРОГ И ПЛОЩАДКИ.....	126
Часть 8. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	127
Часть 9. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности	128
9.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	128
9.2. ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	129
Сертификат оценки	131
Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки	132



Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10221
Основание для проведения оценки	№8-ВЕР/009-0326-17 от 02.08.2017 года между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: АО"Интер РАО - Электрогенерация". Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки – имущество в составе: 1. Здание проходной РСЦ, литер В, общей площадью 6,7 кв.м, инв. №:11101100118, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 2. Здание склада РСЦ, литер Б, общей площадью 272,6 кв.м, инв. №:11101100119, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 3. Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,6 пог.м., инв. №:11202500061, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74, общей площадью 412 кв.м, инв. №:010000000011, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - под объект промышленности (переработка и хранение леса), местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, в границах указанных в кадастровом паспорте.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на объекты оценки. Собственник: АО"Интер РАО - Электрогенерация". ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011г. Адрес места нахождения филиала: 624162, Свердловская область, г.Верхний Тагил, сектор Промышленный проезд 4, Промплощадка
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения имущественных сделок (продажа)
Дата оценки	01 августа 2017 года.
Период проведения работ	01 августа 2017 года – 18 августа 2017 года
Дата осмотра Объекта оценки	01 августа 2017 года.
Дата составления Отчета	16 августа 2017 года.
Результаты оценки недвижимости (рыночная стоимость)	
Здания с учетом земельного участка	
А) Затратный подход	1 443 800 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	1 336 730 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	1 552 795 руб. с учетом НДС
Автодорога и площадки	

А) Затратный подход	1 450 800 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	Не применялся
В) Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	2 895 800 руб. с учетом НДС. Два миллиона восемьсот девяносто пять тысяч восемьсот рублей.

№	Инв. №	Наименование	Базовая хар-ка	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	11101100118	Здание проходной РСЦ	кв.м	6,7	54 060	45 810
2	11101100119	Здание склада РСЦ	кв.м	272,6	1 096 940	929 610
3	11202500061	Автомобильные дороги и площадки	п.м.	666,6	1 450 800	1 229 490
4	010000000011	Земельный участок	кв.м	412,0	294 000	294 000
Итого:					2 895 800	2 498 910

Выводы о ликвидности объекта оценки	Ликвидность объекта оценки: низкая . Типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости: 12 месяцев .
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей совершения имущественных сделок (продажа). Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>1. Здание проходной РСЦ, литер В, общей площадью 6,7 кв.м, инв. №:11101100118, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1</p> <p>2. Здание склада РСЦ, литер Б, общей площадью 272,6 кв.м, инв. №:11101100119, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1</p> <p>3. Автомобильные дороги и площадки, литер IX, протяженность 666,6 пог.м., инв. №:11202500061, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1</p> <p>4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74, общей площадью 412 кв.м, инв. №:010000000011, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - под объект промышленности (переработка и хранение леса), местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, в</p>
--	--



	границах указанных в кадастровом паспорте.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность.
Ограничения и обременения указанных прав	Нет
Обладатели указанных прав	Право собственности на объект оценки принадлежит АО "Интер РАО - Электрогенерация". Объект находится на балансе филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО "Интер РАО - Электрогенерация".
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для цели совершения имущественных сделок (продажа)
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	01.08.2017г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	При расчетах оценщик должен ориентироваться на типичные рыночные условия, исключать при расчетах любые факторы, влияние которых приводит к отклонению от типичных рыночных условий, такие как: налоговые льготы, конкурентные преимущества, связанные со статусом конкретного собственника объекта, особенности хозяйственной деятельности.
Необходимость проведения осмотра и фотографирования объекта оценки	При необходимости
Необходимость определения границ интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки	Отсутствует
Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки: - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости



	(ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г; Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит независимый оценщик, проводящий оценку.
Форма предоставления отчета Заказчику	Отчет об оценке должен быть составлен на русском языке и предоставляться на бумажном носителе в количестве 2 (двух) оригинальных экземпляров и в электронной форме (графический файл в формате PDF).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится исходя из допущений об отсутствии каких-либо ограничений и обременений на объекты оценки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В момент заключения договора и/ или при осмотре объекта оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку не выявлена

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество "Интер РАО - Электрогенерация"
Краткое наименование	АО"Интер РАО - Электрогенерация"
ОГРН	1117746460358
Дата присвоения ОГРН	15.06.2011 г.
Адрес места нахождения филиала	624162, Свердловская область, г.Верхний Тагил, сектор Промышленный проезд 4, Промплощадка

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Галиева Миляуша Марселевна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 07 сентября 2015 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «ННК «СЭНК»); договор №8-ВЕР/009-0326-17 от 02.08.2017 года между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 10.10.2014 г., рег.№ 009210. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0018481 от 10 октября 2014г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Местонахождение оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №162400206371 от 19.08.2014г. (Регистрационный номер 558), Казанский государственный архитектурно-строительный университет», г.Казань
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-056235/16 от 02 сентября 2016 г., период страхования - с 22.09.2016г. по 21.09.2017г., обе даты включительно. Лимит ответственности – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года (3 года).
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.



	<p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
--	---

Сведения об исполнителе оценки

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Закрытое акционерное общество.
Полное наименование организации	ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
ОГРН	1021602831227.
Дата присвоения ОГРН	14.10.2002.
Юридический адрес организации	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
Контактная информация юридического лица	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г. Лимит ответственности – 560 000 000 руб.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось. Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки организации	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- считаем, что в отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Полагаем, что документы, переданные Заказчиком Исполнителю оценки, достоверны и имеют силу.
- Стоимости объектов оценки действительны только при рассмотрении этих объектов в совокупности. При продаже объектов недвижимости отдельно стоимость может измениться.
- Оценка проводится исходя из допущений об отсутствии каких-либо ограничений и обременений на объекты оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254). С учетом изменений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 6 декабря 2016 г. № 785 в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Обоснование применяемых стандартов

Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, соответственно данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины, определения и применялись методы оценки в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

Так как оценщик, работающий на основании трудового договора, состоит в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то использовались также стандарты СРО «РОО» (в действующей редакции) и не противоречащие им разъяснения.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.8. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества,	Проведено



права на которое оцениваются	
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	
Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	
Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	
Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	
Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	
Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	
Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не проведено, использованы сведения о типичных операционных расходах

Часть 2. Описание оцениваемого объекта недвижимости

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Объект оценки	<p>Объект оценки – имущество в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание проходной РСЦ, литер В, общей площадью 6,7 кв.м, инв. №:11101100118, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 2. Здание склада РСЦ, литер Б, общей площадью 272,6 кв.м, инв. №:11101100119, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 3. Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,6 пог.м., инв. №:11202500061, местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1 4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74, общей площадью 412 кв.м, инв. №:010000000011, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - под объект промышленности (переработка и хранение леса), местоположение: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, в границах указанных в кадастровом паспорте. 				
Количественные и качественные характеристики объекта оценки					
Физические свойства объекта оценки	<p>Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих здания на земельном участке и бетонная площадка. Более подробное описание имущества представлено ниже.</p>				
Местоположение	Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1				
Сведения об имущественных правах	<p>Право собственности на объекты оценки. Собственник: АО"Интер РАО - Электрогенерация". ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011г. Адрес места нахождения филиала: 624162, Свердловская область, г.Верхний Тагил, сектор Промышленный проезд 4, Промплощадка Оценке подлежит стоимость права собственности на объект оценки.</p>				
Балансовая стоимость объекта оценки	№	Инв.№	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость по состоянию на 31.07.2017г., руб	Остаточная стоимость по состоянию на 31.07.2017г., руб
	1	11101100118	Здание проходной РСЦ	56 484,57	46 547,19
	2	11101100119	Здание склада РСЦ	1 364 019,68	1 124 053,1

	3	11202500061	Автомобильные дороги и площадки	15 574 956,27	13 774 200,87
	4	010000000011	Земельный участок	22 261,5	22 261,5
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Отсутствуют. Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки без учета ограничений.				
Ограничения в использовании	Нет.				
Сведения об устареваниях	Устаревания объектов оценки не выявлены				
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки					
Элементы, входящие в состав объекта оценки	Приведены ниже, в отдельной таблице.				
Их количественные характеристики	Приведены ниже, в отдельной таблице.				
Их качественные характеристики	Приведены ниже, в отдельной таблице.				
Информация о текущем использовании объекта оценки					
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используются, предполагается производственно-складское использование.				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
Коммуникации	эл. снабжение				
Техническое состояние имущества	Удовлетворительное				
Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, на основании которых составлено настоящее описание объекта оценки					
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<p>Оценщику были предоставлены следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание проходной РСЦ <ul style="list-style-type: none"> – Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477418 от 03.12.2012 г. – Технический паспорт по состоянию на 19.07.2007г 2. Здание склада РСЦ <ul style="list-style-type: none"> – Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477434 от 04.12.2012 г. – Инвентаризационно-техническая карточка от 09.08.2007 г. 3. Автомобильные дороги и площадки <ul style="list-style-type: none"> – Свидетельство о государственной регистрации права 				



	серии 66 АЕ №788853 от 24.12.2012 г. – Технический паспорт по состоянию на 24.10.2005г 4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74 – Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477581 от 12.12.2012 г. – Кадастровый паспорт от 7.10.2010г. – Справка о балансовой стоимости объектов оценки
Прочие документы, использованные при описании объекта оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Замечания к документам	Нет.

Перечень имущества с указанием балансовой стоимости объекта оценки:

Количественные характеристики объектов оценки. Зданий и площадки

№	Литера	Инв.№	Наименование	Год постройки	Этажность здания	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Общая площадь, кв.м/ Протяженность, м.
1	В	11101100118	Здание проходной РСЦ	1 980	1	11,6	28	6,7
2	Б	11101100119	Здание склада РСЦ	1 980	1	308,8	1 022	272,6
3	IX	11202500061	Автомобильной и площадки	1 998	1	4 000,0	-	666,6



Качественные характеристики зданий

Здание проходной РСЦ

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Ленточный бутовый	Удовлетворительные
Стены	Шлакоблоки	Трещины, условно-пригодное
Перекрытия/Покрытие	Дощатые утепленные	Удовлетворительные
Крыша/Кровля	Шифер	Удовлетворительные
Полы	Дощатые, линолеум	Удовлетворительные
Проемы	Дощатые	Удовлетворительные
Отделочные работы	Штукатурка, побелка. Окраска	Удовлетворительные
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	эл. снабжение, отопление	Удовлетворительные

Здание склада РСЦ

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Бетонные блоки	Удовлетворительные
Стены	Шлакоблоки, кирпич	Удовлетворительные
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Удовлетворительные
Крыша/Кровля	Шифер	Удовлетворительные
Полы	Бетон	Удовлетворительные
Проемы	Металлические	Удовлетворительные
Отделочные работы	Простая отделка	Удовлетворительные
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	эл. Снабжение	Удовлетворительные

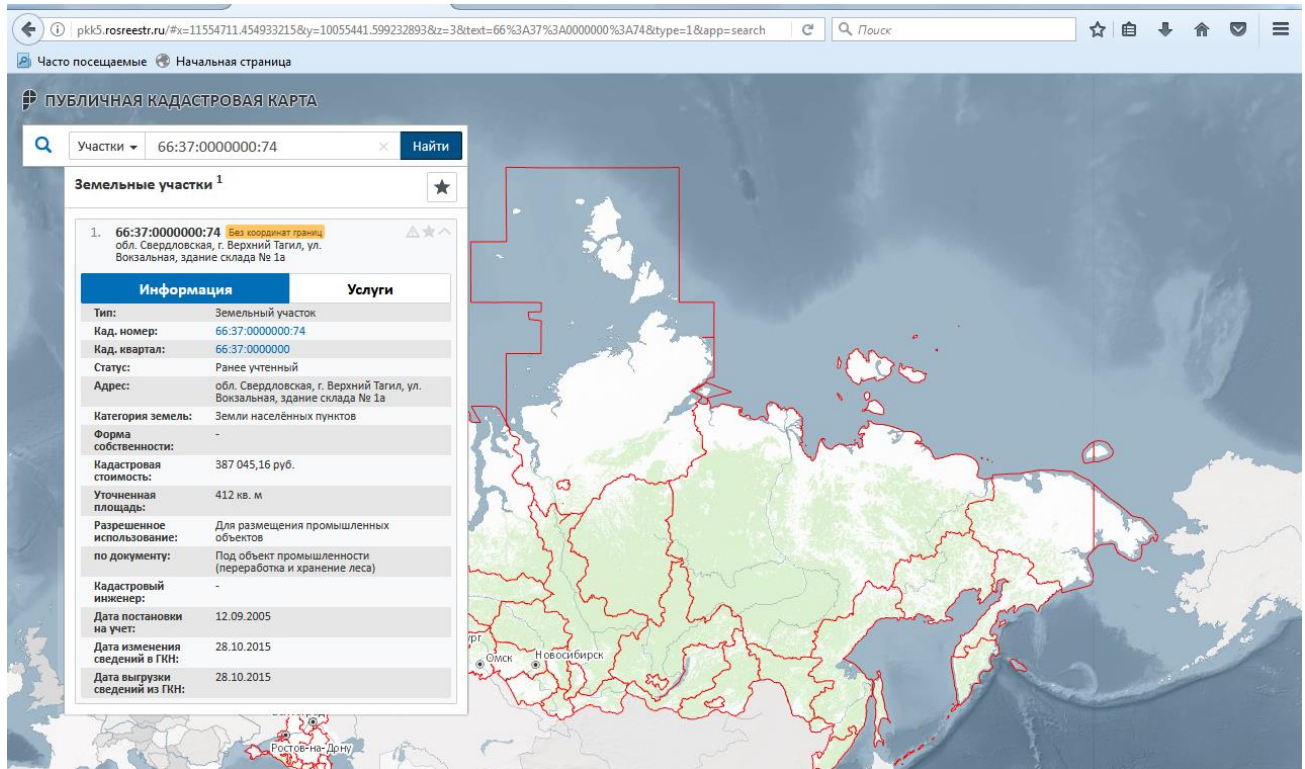
Автодороги и площадки

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Материал исполнения	Бетон	Удовлетворительные

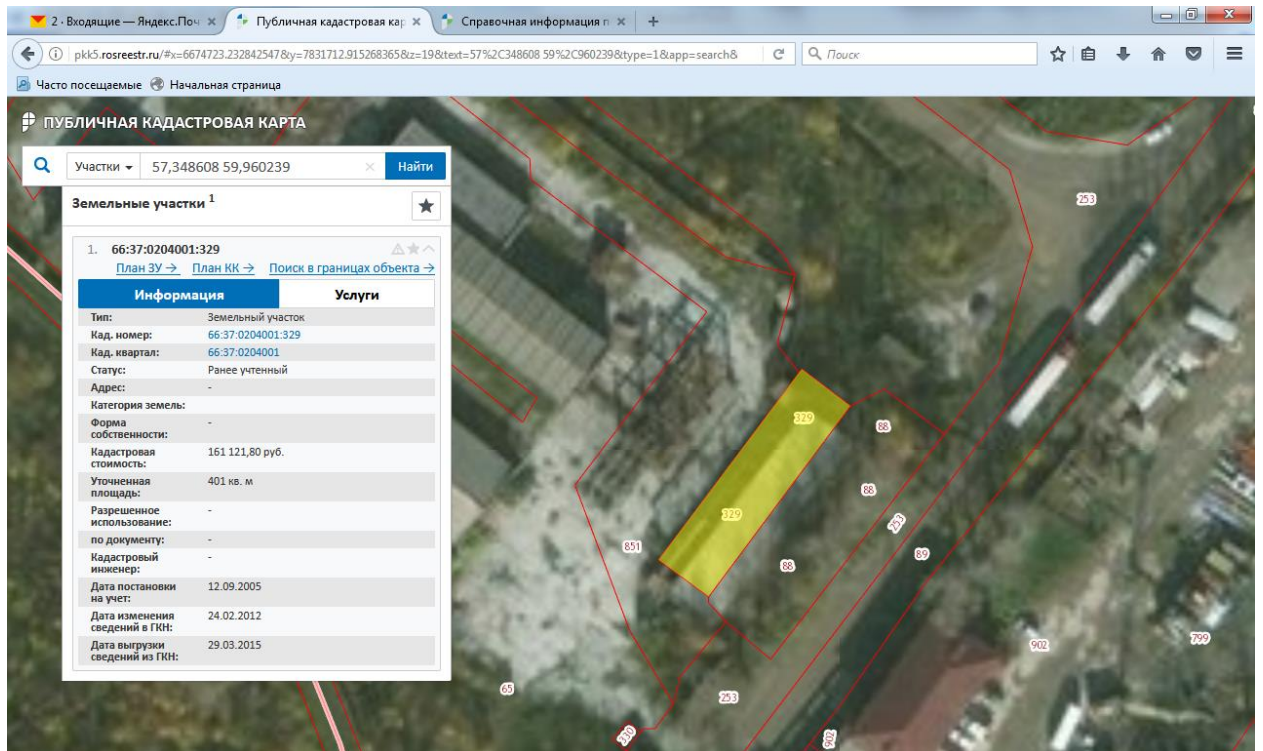
Характеристика земельного участка

Адрес	Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1
Инв.№	01000000011
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	412,00
Кадастровый номер	66:37:0000000:74
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под объект промышленности (переработка и хранение леса)
Кадастровая стоимость, руб.	387 045,16

На Публичной кадастровой карте границы оцениваемого участка не определяются



Определяются по предыдущим кадастровым номерам:





Публичная кадастровая карта

Участки 57,348330 59,960032 [Найти](#)

Земельные участки 1

1. 66:37:0204001:330 [План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	66:37:0204001:330
Кад. квартал:	66:37:0204001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	-
Категория земель:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 379,21 руб.
Уточненная площадь:	11 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	12.09.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	24.02.2012
Дата выгрузки сведений из ГКН:	29.03.2015

Схема расположения оцениваемых объектов



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru)

Земельный участок

The screenshot shows a web browser window with the URL https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lot/p/zl/pVFNU4MwEP01vTabQgvtLV4. The page title is "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online". The main content area displays details for a land plot (Земельный участок).

Кадастровый номер:	66:37:0000000:74
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.09.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	412
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	387045,16
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	24.10.2015
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а
Дата обновления информации:	28.10.2015
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-07/017/2012-035 от 12.12.2012 (собственность)	
Особые отметки	
» Найти объект на публичной кадастровой карте	
» Сформировать запрос	

Additional navigation links on the right side of the page include: "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online", "Проверка состояния запроса online", "Проверка электронного документа", "Сервис формирования квитанции", "Публичная кадастровая карта", "Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки", "Открытые данные", and "Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями".

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в Свердловской области, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, в 97 км. от г.Екатеринбург.

Транспортная доступность объекта оценки – удовлетворительная. Подъезд возможен автотранспортом. Покрытие автодорог – асфальтовое, удовлетворительное.

Ближайшие транспортные магистрали: Промышленный пр-д.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие заметные объекты: промышленные базы, жд.ст. Верхне-Тагильская.

Деловую активность района можно охарактеризовать как низкую – объект оценки расположен в промышленной зоне, в соседстве с производственными базами.

Микрорайон, где расположен объект оценки, можно рассматривать относительно привлекательным для размещения производственной или складской базы.

Положительные характеристики территории и объекта оценки:

- Неплохая транспортная доступность.

Отрицательные характеристики территории:

- Низкая деловая и покупательная активность.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

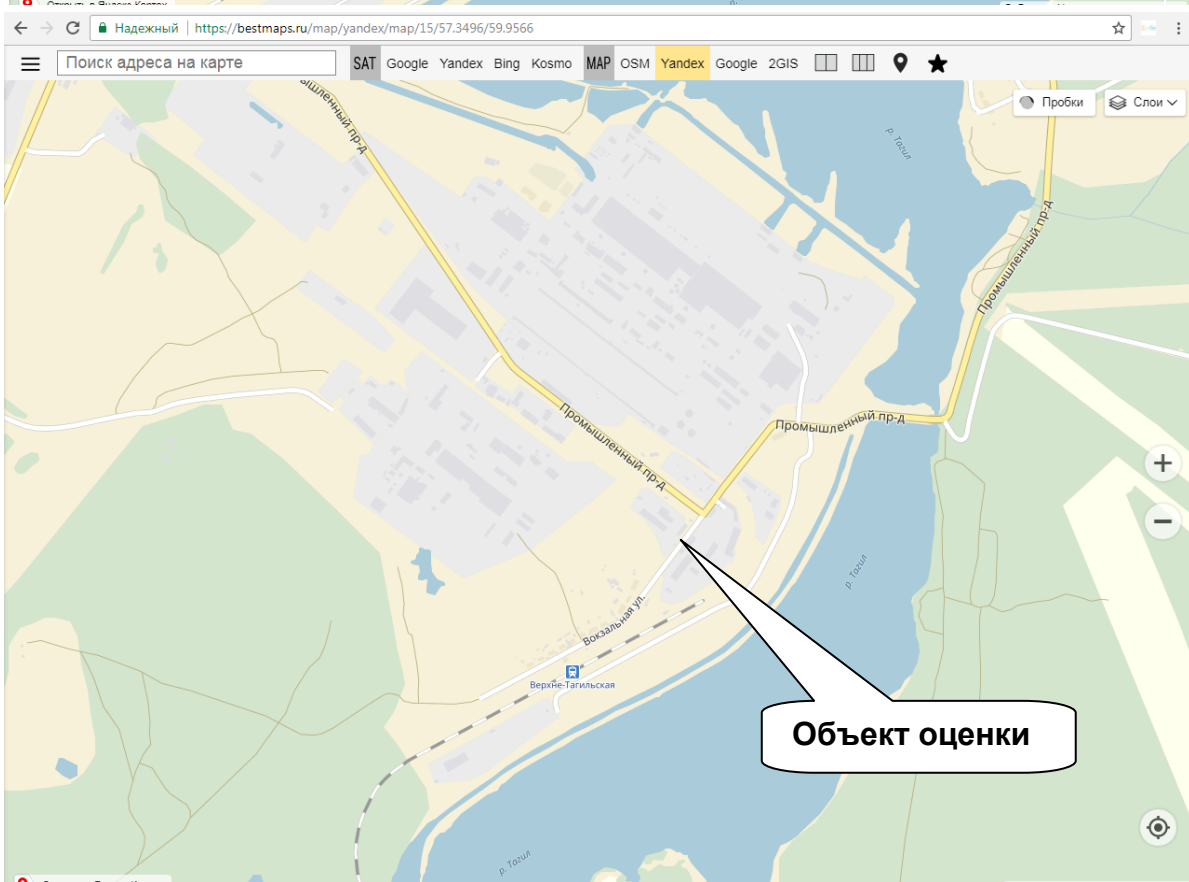
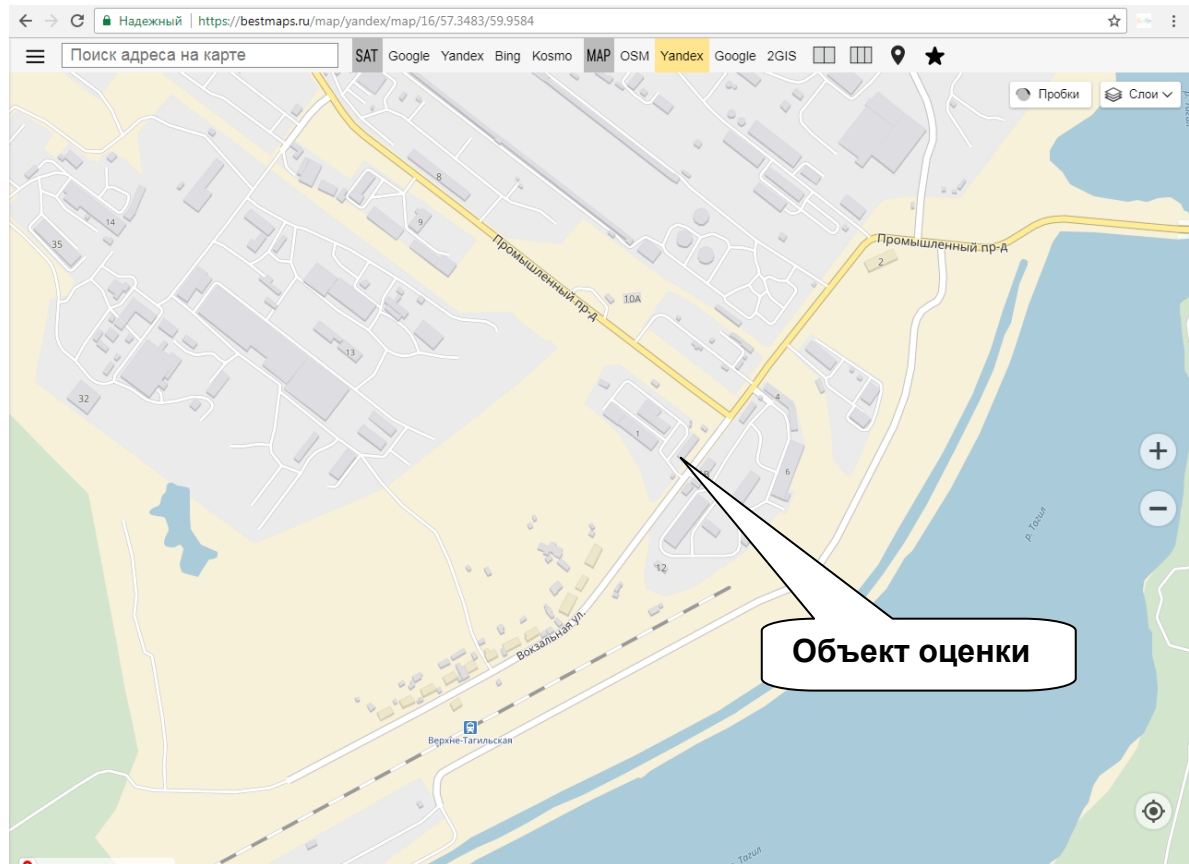
Застройка близлежащего окружения – средней плотности с преобладанием производственных и складских зданий.

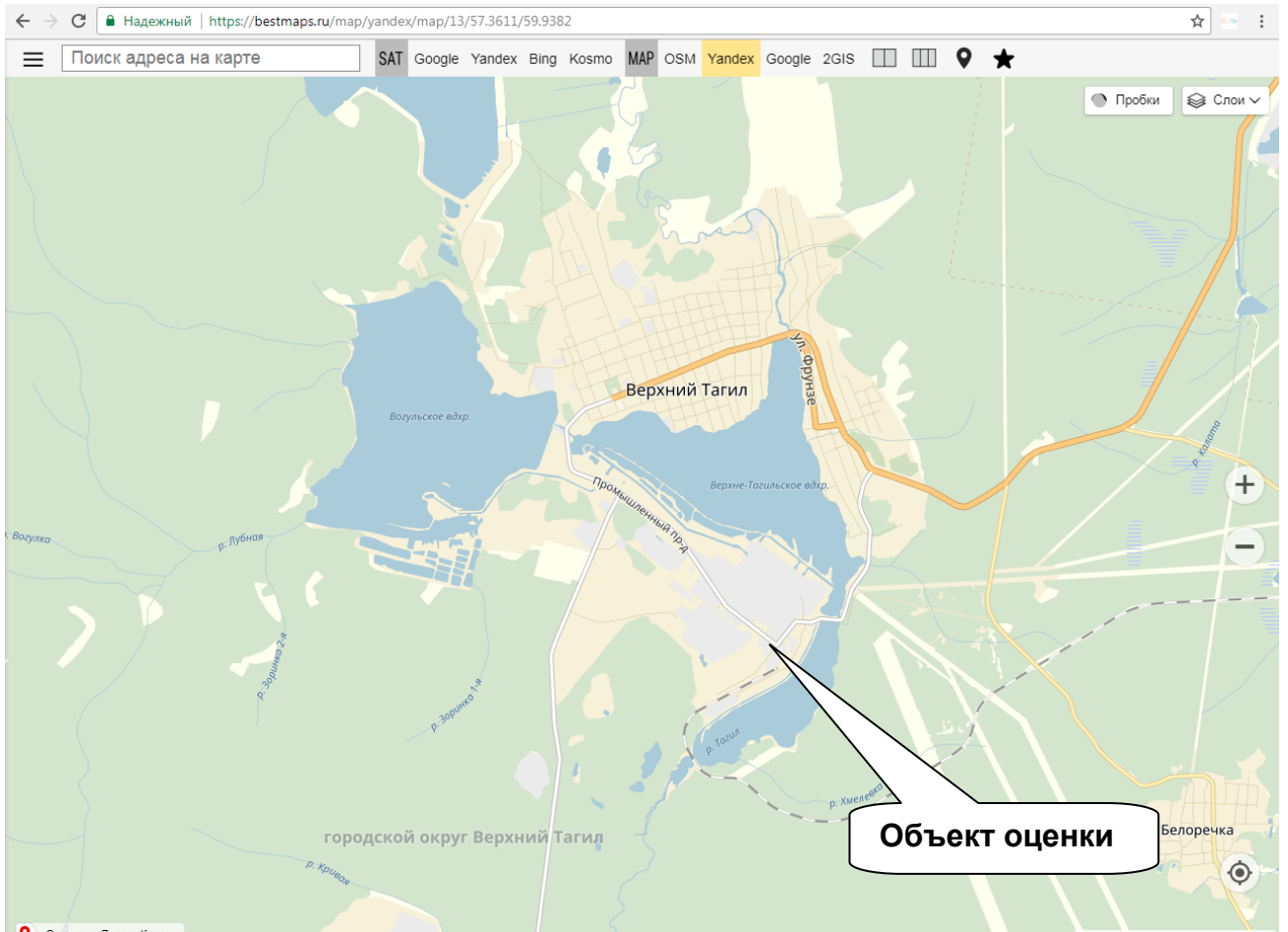
Социальная инфраструктура: не развита.

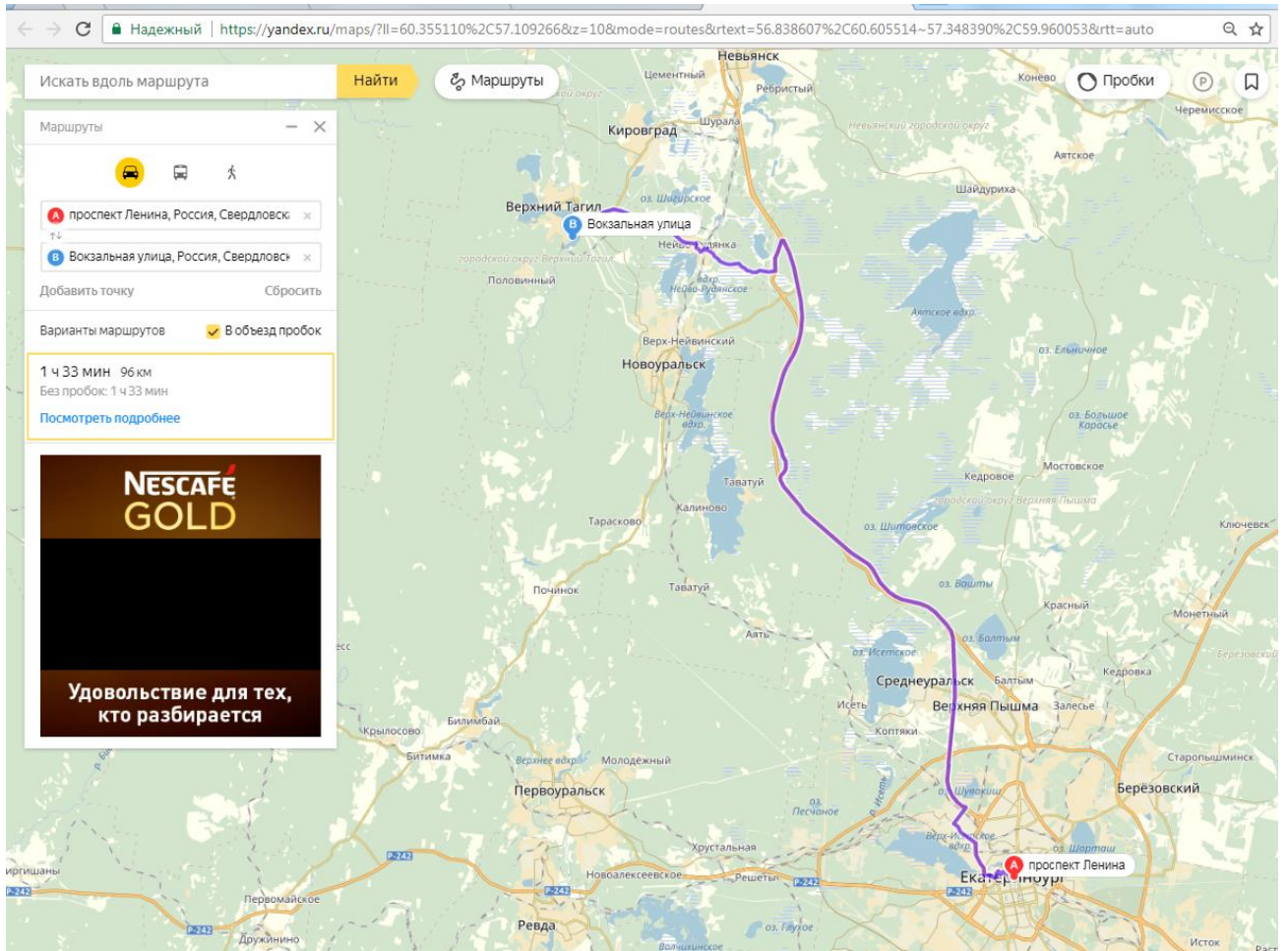
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет.

2.2. Расположение объекта оценки на карте







Источник: Яндекс карты, <https://yandex.ru/maps>.

2.3. Фотографии объекта оценки

Доступ во внутренние помещения не предоставлен.

Здание проходной РСЦ



Здание склада РСЦ





Автомобильные дороги и площадки





2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

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 наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

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

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

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

Обычно анализируется два варианта: ННЭИ земельного участка как условно незастроенного и ННЭИ существующих улучшений. Анализ ННЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу ННЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Расположение на окраине населенного пункта, в пром.зоне города.
- Расположение в районе низкой деловой активности.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

- Торговое;
- Общественное питание;
- Административное;
- Гостиничное;
- Производственное;
- Складское.

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Законодательная разрешенность	Практически любое.	Нежилое
Физическая осуществимость	Практически любое.	Нежилое
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения. Однако, расположение объекта оценки в промышленной зоне города; а также конструктивные характеристики объекта не позволяют использовать объект оценки в качестве торговых либо административных объектов. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет использование объекта оценки в качестве производственно-складских объектов.	Производственно-складское

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

Результаты анализа наилучшего использования

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод о наиболее эффективном использовании
1.	Административное	+	+	+	–
2.	Торговое	+	+	+	–
3.	Общественное питание	+	+	+	–
4.	Складское	+	+	+	+++
5.	Производственное	+	+	+	+++

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

Площадка.

Для сооружений, как правило, единственным возможным вариантом использования является использование по прямому назначению. Здесь на первое место выходит, физическая осуществимость использования объекта. А использовать конкретное сооружение или оборудование не по прямому назначению попросту не возможно.

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект оценки можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность объекта – его способность быть реализованным на рынке по той цене, которая соответствует его качеству и уровню рыночного спроса, кроме того, это прямой показатель успешности объекта. Ликвидность обратно пропорциональна времени, которое требуется для продажи: чем меньше срок реализации недвижимости, тем выше ее ликвидность. Если рассматривать внешние – макроэкономические – показатели, то определяющим фактором ликвидности коммерческих площадей является уровень спроса на их аренду. Однако он не позволяет учесть индивидуальные параметры помещения, от которых и зависит его рентабельность.

Недвижимое имущество популярный ресурс для инвестиций. Средства, заработанные в разных сферах, часто вкладываются в недвижимость. Это обусловлено тем, что недвижимость имеет ценность и часто, более надежна, чем деньги. Инвестируя в недвижимость можно сохранить и приумножить средства. Для этого необходимо понимать, что может влиять на её стоимость. К популярным решениям можно отнести инвестиции в строительство новых объектов, стоимость которых возрастает по мере приближения срока сдачи объекта в эксплуатацию. Так же частные инвесторы вкладывают средства в коммерческую недвижимость, она интересна тем, что при хорошем спросе на нее в крупных городах, она сама по себе является бизнесом и соответственно, спрос на коммерческую недвижимость, расположенную в райцентрах, селах и деревнях будет гораздо ниже.

Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от нескольких критериев (факторов), каждый из которых существенно увеличивает интерес к объекту.

Основные факторы, которые будут влиять на ликвидность объекта:

- месторасположение,
- транспортная доступность,
- функциональное назначение и коммерческое использование объекта,
- объемно-планировочные решения внутри здания,
- состояние объекта,
- техническая оснащенность,
- площадь объекта.

Рассмотрим более подробно факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости.

Основным фактором ликвидности является месторасположение. Объекты, расположенные в городах пользуются большим спросом, чем объекты, расположенные в райцентрах, деревнях и селах. В городах более развита инфраструктура. Для объектов административного, торгового назначения хорошо, если объект находится в центре, рядом с метро, расположен на первой линии домов по улице с оживленным автомобильным и/или пешеходным движением. Многие виды бизнеса заинтересованы только в таких условиях (магазины, отделения банков, нотариусы, офисы продаж, салоны, центры красоты и здоровья и т.д).

Стоимость производственно-складских объектов увеличивает близость к железнодорожным путям, основным транспортным магистралям и выездам из города.

Площадь помещения тоже имеет значение. Цена кв. метра объектов большой площади ниже в сравнении объектами меньшей площади, расположенными в той же зоне.

Функциональное назначение объекта также влияет на ликвидность. Объекты многофункционального, административного и торгового назначения дороже объектов производственно-складского и сельскохозяйственного назначения.

Объемно-планировочные решения внутри здания тоже влияют на стоимость объектов. Это система размещения помещений в здании. Объемно-планировочные решения зданий и помещений должны обеспечивать возможность реконструкции и технического перевооружения объектов изменения технологических процессов и перехода на новые виды продукции.

Состояние объекта – действующие объекты, находящиеся в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость в сравнении с объектами, требующими ремонта.

Наличие коммуникаций – наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, центрального отопления повышает стоимость объектов недвижимости.

Помимо всех описанных факторов есть и те, которые можно отнести к любым, а не только коммерческим объектам недвижимости.. Это - несогласованная перепланировка, красные линии в планах БТИ, которые указывают на нее, или расхождение существующего положения с планами, добавляют рисков, связанных с согласованием и, возможно, дополнительным переустройством, поэтому влияют на цену такого объекта.

По срокам реализации, предлагается следующая градация ликвидности имущества 1:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

На наш взгляд ликвидность объекта оценки можно оценить как «низкую», примерный срок реализации объекта оценки на рынке составляет не менее 12 мес.

¹ Рекомендации по подготовке Отчетов об оценке недвижимого имущества, принимаемых ОАО "Сбербанк России»

Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	<p>Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:</p> <p>ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости</p> <p>Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости</p> <p>Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости.</p> <p>Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости</p> <p>Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости.</p> <p>Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4</p>
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: производственно-складская (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.5, 3.7.
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 3.6.
Основные выводы	См. раздел 3.8.

Этап анализа	Реализация
относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)

Хотя реальные зарплаты населения показали в 2016 году рост, доходы продолжили снижаться, следует из годового отчета Росстата. В целом экономика падала, но есть и точки роста – грузооборот, сельское хозяйство и промышленность.

В 2016 году большинство макроэкономических показателей падали, однако наметились несколько точек роста, среди которых сельское хозяйство и промышленность. Такой вывод можно сделать на основании опубликованных Росстатом сведений о социально-экономическом положении в стране по итогам прошедшего года.

В 2016 году продолжил снижаться оборот розничной торговли: он упал на 5,2%, составив 28,1 трлн руб. Падение замедлилось: годом ранее розничные продажи снизились на 10% по сравнению с 2014-м. Потребительская активность – именно ее традиционно считают основным критерием подъема или падения экономики в целом – прежде зависела от динамики реальных зарплат населения, но теперь эта тенденция прервалась, так как люди предпочитают не тратить заработанное, а копить, отмечали ранее Минэкономразвития и Центробанк.

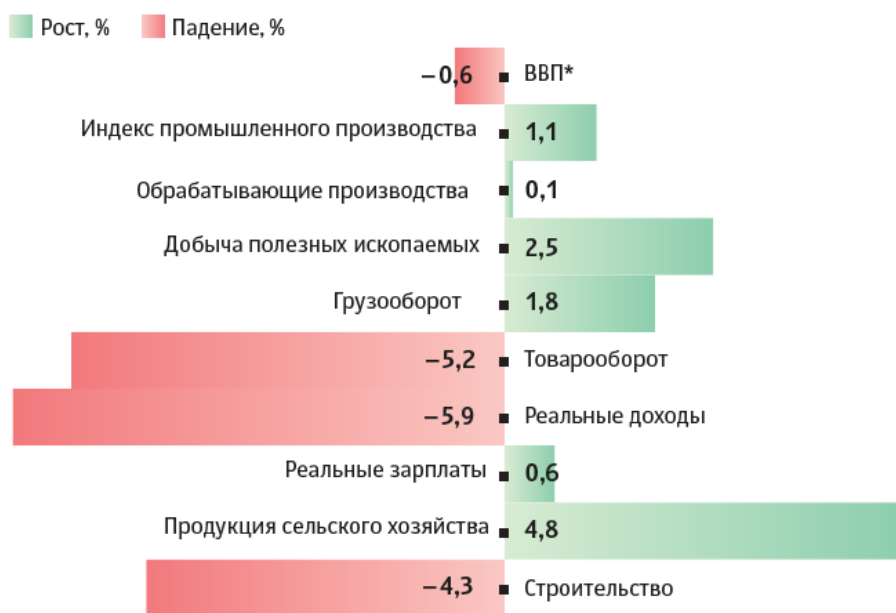
Мало кто ожидал, что падение потребительской активности будет таким существенным, говорит экономист «ВТБ Капитала» по России и СНГ Александр Исаков. Но причины – не в склонности к сбережениям, считает он: весь год доля накоплений в доходах населения падала. Сокращение товарооборота связано с «затяжным ужесточением условий розничного кредитования и продолжающейся долговой разгрузкой домохозяйств», объясняет экономист.

В прошедшем году выросли реальные зарплаты. Они увеличились на 0,6% по сравнению с 2015 годом, хотя еще годом ранее рухнули на 9%. Еще более устойчивую динамику показывают номинальные зарплаты, выросшие на 7,7% (в 2015 году рост составил 5,1%). Однако более точные выводы о благосостоянии российских граждан можно сделать на основе данных о реальных доходах, которые учитывают сведения не только о зарплатах, но и о доходах от собственности, социальных выплатах и так далее, а также об обязательных платежах вроде налогов и платы за ЖКХ. Доходы граждан падают уже три года – по итогам 2016-го они снизились на 5,9%, при этом ситуация выглядит хуже по сравнению с прошлым годом, когда они также сократились, но только на 3,2% (впрочем, тогда Росстат не учитывал данные по Крыму и Севастополю).

Динамика реальных доходов, скорее всего, развернется и окажется ближе к данным по реальным зарплатам уже зимой, прогнозирует Исаков. В январе пенсионерам выдадут единовременную выплату 5 тыс. руб., в феврале произойдет индексация (на 5,4%), обосновывает он. Вслед за доходами, по его мнению, повысится и потребительская активность.

Если данные, дающие представление о благосостоянии россиян, по-прежнему показывают отрицательную динамику, то такие макроэкономические показатели, как промышленность и сельское хозяйство, растут. Индекс промышленного производства, в 2015 году упавший на 3,4%, в прошедшем году вырос на 1,1%. Наибольший вклад в это внесли положительные тенденции в добыче полезных ископаемых (плюс 2,5%). Однако в 2017 году ситуация развернется в обратную сторону из-за сокращения добычи нефти, о котором договорилась ОПЕК, указывает Исаков. Ростом отметились и два других промышленных сектора – обрабатывающие производства (всего плюс 0,1%) и производство и распределение электроэнергии, газа и воды (плюс 1,5%).

Что росло и падало в российской экономике в 2016 году



* по прогнозу социально-экономического развития из закона о бюджете на 2017–2019 годы

Источник: Росстат, прогноз социально-экономического развития

© РБК, 2017

Сельское хозяйство выросло на 4,8%, но это не стало неожиданностью: оно показывало положительную динамику и по итогам 2015 года, а в 2016 году в России был собран рекордный урожай зерна. Позитивные тенденции показал и грузооборот транспорта (плюс 1,8%), считающийся хорошим индикатором делового цикла.

Росстат пока не публикует данные по ВВП за 2016 год, приводя в годовом отчете только данные за первые три квартала. По прогнозу социально-экономического развития, на основе которого верстался бюджет на следующие три года, падение экономики в 2016-м должно составить 0,6%, а уже год спустя она должна выйти на рост (плюс 0,6%). Безработица остается на низких уровнях (5,3%, или 4,2 млн человек, в декабре). По итогам 2016 года общая численность безработных сократилась на 0,5% (годом ранее выросла на 7,4%), говорится в отчете Росстата

Источник информации: <http://www.rbc.ru/economics/25/01/2017/5888c8a59a79472b71819811>

3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

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

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

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 329 341 чел. (2017). Плотность населения — 22,28 чел./км² (2017), что почти втрое выше среднего по РФ (8,57). Городское население — 84,63 % (2017).

Промышленность.

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Крупнейшими предприятиями черной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).

Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.

В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт.

Административно-территориальное деление

Административное устройство определяется Уставом области и областным законодательством. Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединённых в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На её территории 47 городов, 99 рабочих посёлков и посёлков городского типа и 1821 сельский населенный пункт.

В 1996 году для координации деятельности областных органов власти область была поделена на пять управленческих округов: Северный (с центром в городе Краснотурьинске), Западный (Первоуральск), Горнозаводской (Нижний Тагил), Восточный (Ирбит) и Южный (Каменск-Уральский). Муниципальное образование «город Екатеринбург» не входит ни в один из управленческих округов. Законодательно установлено, что округа не являются административно-территориальными единицами, и органы государственной власти в них не образуются. Каждый округ возглавляется управляющим, который является по должности членом Правительства Свердловской области.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Город **Верхний Тагил** — административный центр муниципального образования «Городской округ Верхний Тагил» расположен на берегу реки Тагил выше по течению реки, чем Нижний Тагил, по берегам Верхнетагильский пруд, а с запада примыкает Вогульский пруд. В 3

километрах от тупиковой ж.д.станции Верхнетагильская (16-км ветка примыкает к станции Нейва направления Екатеринбург-Приобье), а расстояние до города Екатеринбурга — 62 километра (по автодороге — 91 километр).

Население на 2016г. 11 283 человек.

Промышленность.

- Верхнетагильская ГРЭС— филиал АО «Интер РАО»
- Комбинат строительных конструкций (не функционирует).

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

3.4 Региональный анализ. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-июне 2017 года

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-июне 2017 года составил **104,0%** к уровню января-июня 2016 года.

По видам деятельности **индексы производства** в январе-июне 2017 года к уровню января-июня 2016 года составили:

обрабатывающие производства – 104,5%,

добыча полезных ископаемых – 91,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 106,5%.

В январе-июне 2017 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года **среди ключевых видов обрабатывающих производств наибольший рост** физических объемов отмечен:

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 36,1%,

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,3%,

в производстве электрического оборудования – на 17,0%,

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 10,9%,

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 10,1%,

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 10,0%,

в производстве химических веществ и химических продуктов – на 5,5%,

в металлургическом производстве – на 5,4%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-июне 2017 года составил **907,1 млрд. рублей**, или **112,1%** к уровню января-июня 2016 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 737,8 млрд. рублей, или 106,8% к уровню января-июня 2016 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 108,0 млрд. рублей, или 134,5%,

добыча полезных ископаемых – 35,5 млрд. рублей, или 136,4%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-июне 2017 года составил **98,5%** к уровню января-июня 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-июне 2017 года увеличилось производство молока на 5,3% к уровню января-июня 2016 года, производство **яиц** – на 1,7%. Производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) снизилось на 4,0% по сравнению с уровнем января-июня 2016 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2017 года составил **53,1** млрд. рублей, или 106% к уровню января-июня 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-июне 2017 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию** жилые дома общей площадью 712,9 тыс. кв. метров, или 77,7% к уровню января-июня 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 44,1% введенного жилья (314,5 тыс. кв. метров), или 86,8% к уровню января-июня 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-июне 2017 года составил 1467,6 млн. тонно-км, или 98% к уровню января-июня 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-июне 2017 года **перевезено** 14,4 млн. тонн грузов, что на 1,7% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-июнь 2017 года составил, по данным Свердловскстата, **510,5** млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,3% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 года сложился в сумме **23,9** млрд. рублей, что на 9,2% в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2016 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июля 2017 года составила 29234 человека (на 01.07.2016 – 36457 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2017 года составил 1,31 процента (на 01.07.2016 – 1,60 процента).

По статистическим данным за январь-май 2017 года

Заработная плата

В январе-мае 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33950,4 рубля (106% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 37425,5 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как деятельность в области информации и связи (на 29,7%), металлургическое производство (на 27,6%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 24,5%), производство химических веществ и химических продуктов (на 13,2%), транспортировка и хранение (на 11,6%), производство машин и оборудования (на 9,2%), добыча полезных ископаемых (на 8,6%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству строительных материалов (113,3%)

к уровню января-мая 2016 года), производству транспортных средств и оборудования (111,2%), деревообработке (111,0%), транспортировке и хранению (110,7%), производству пищевых продуктов (110,4%), добыче полезных ископаемых (109,4%), производству резиновых и пластмассовых изделий (109,3%), производству бумаги и бумажных изделий (109,2%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-мае 2017 года в Свердловской области:

- родилось 22,0 тыс. детей (89,9% к уровню января-мая 2016 года);
- умерло 25,2 тыс. человек (98,5% к уровню января-мая 2016 года).

Естественная убыль населения составил 3153 человека.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-май 2017 года **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере 92,1 млрд. рублей, что на 4,9% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-мае 2017 года прибыль прибыльных организаций составила 112 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января-мая 2016 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «производство прочих транспортных средств и оборудования» (в 15,7 раза), «добыча полезных ископаемых» (в 11 раз), «транспортировка и хранение» (в 8,9 раза), «производство электрического оборудования» (в 2,2 раза), «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» (в 2,2 раза), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (в 1,2 раза), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 1,2 раза), «производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» (на 14,7%).

По статистическим данным за январь-март 2017 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2017 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 54,8 млрд. рублей, или 72,3% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 66,0% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (36,2 млрд. рублей), что на 28% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивает промышленность – 47%, или 17,0 млрд. рублей.

Наибольшие темпы роста инвестиций в основной капитал в январе-марте 2017 году отмечены:

в строительстве – в 4,3 раза к уровню аналогичного периода 2016 года в действующих ценах;

в деятельности полиграфической и копировании носителей информации – в 3,7 раза;

в деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 3,4 раза;

в производстве электрического оборудования – в 3,0 раза;

в производстве пищевых продуктов – в 2,0 раза;

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 35,1%;

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 28,5%;

в деятельности в области информации и связи – на 20,4%.

Источник информации:

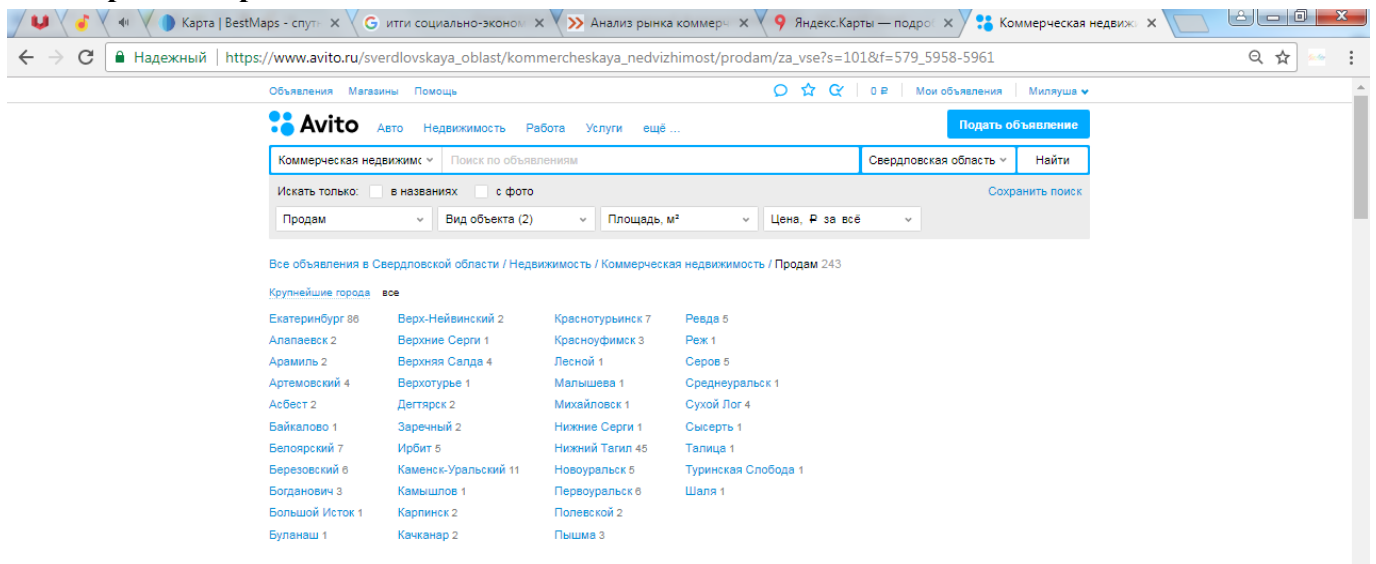
<http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyune-2017-goda>

3.5 Анализ рынка производственно-складской недвижимости небольших городов Свердловской области

Нами были изучены предложения по продаже и аренде производственно-складской недвижимости Свердловской области. Использованы данные сайта <https://www.avito.ru>.

Всего на дату оценки выставлено 243 объявления, из них почти 50% предложений из г. Екатеринбург, далее идет г. Нижний Тагил. В небольших городах рынок продажи не развит, представлены единичные объявления. В г. Верхний Тагил не представлено ни одного объявления,

Продажа производственно-складской недвижимости



В г. Верхний Тагил не представлено ни одного объявления, поэтому мы проанализировали рынок продаж производственно-складской недвижимости низкого класса в небольших городах Свердловской области. Выборка приведена ниже:

№	Адрес (Свердловская обл.)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м	Источник
1	г.Новоуральск, ул Шевченко	9 350 000	1 765	700,0	5 297	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1765_m_923426542
2	г.Новоуральск, Походная ул, 2, стр 10	4 400 000	1 117,8	2 000,0	3 936	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11178_kv_m_769165100
3	г.Новоуральск, К.Цеткин 29	1 500 000	193,0	400,0	7 772	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_sklad_9609



№	Адрес (Свердловская обл.)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м	Источник
						34373
4	г. Алапаевск, ул Ветлугина,7	5 000 000	1 400,0	нет данных	3 571	https://www.avito.ru/alapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/roizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_958246642
5	г. Алапаевск, ул Ветлугина,7	4 000 000	900,0	нет данных	4 444	https://www.avito.ru/alapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/roizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_949887766
6	г.Арамилль, ул Рабочая, д. 26	7 320 800	1 878,0	13 832,0	3 898	https://www.avito.ru/aramil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1878_m_979221633
7	г.Артемковский ул.Дзержинского д.1корп.1	1 000 000	445,0	нет данных	2 247	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_445_m_594171249
8	г. Артемковский, ул. Полярников, д. 33.	10 585 327	1 443,4	нет данных	7 334	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1443.4_m_677666132
9	г. Артемковский, ул Кронштадтская 15А	1 463 200	343,1	нет данных	4 265	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_343.1_m_826400340
10	г.Асбест, Заводкая, 16	500 000	216,0	нет данных	2 315	https://www.avito.ru/asbest/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_216_m_1107617399
11	гАсбест, ул. Заводская, д. 4	10 000 000	2 888,0	нет данных	3 463	https://www.avito.ru/asbest/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2888_m_948432453
12	п.Белоярский	6 200 000	1 100,0	нет данных	5 636	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_gruzovyh_garazhey_480466037
13	с. Бараба, ул. Ленина, д. 120в	4 500 000	1 700,0	нет данных	2 647	https://www.avito.ru/bogdanovich/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1218870345
14	с.Верхние Серги, 8 марта,21	7 500 000	1 000,0	нет данных	7 500	https://www.avito.ru/verhnie_sergi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_855209027
15	г.Верхняя Салда, ул. Северный поселок, 1	4 300 000	836,0	8 977,0	5 144	https://www.avito.ru/verhnyaya_salda/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_proizvodstvennoe_pomeschenie_836_m_530948891
16	г.Дегтярск, ул Лесозаводская	5 000 000	1 000,0	нет данных	5 000	https://www.avito.ru/degtyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/roizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1186564925

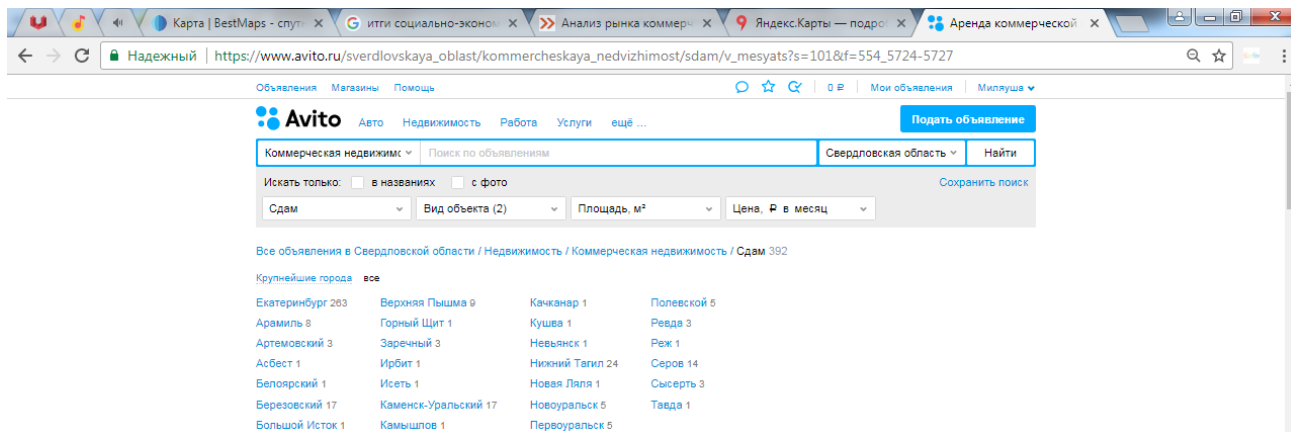


№	Адрес (Свердловская обл.)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м	Источник
17	г.Ирбит, советская 100\31	10 000 000	3 331,0	нет данных	3 002	https://www.avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3331_m_1017916323
18	г. Ирбите, ул. Орджоникидзе, 72	11 329 929	2 170,0	нет данных	5 221	https://www.avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_v_g._irbit_2170_m_914557202
19	г.Каменск- Уральский, ул Революционная,61	3 585 000	960,0	3 563,0	3 734	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_960_m_1145945726
20	г.Каменск- Уральский ул.Лермонтова 42Б	3 600 000	620,0	нет данных	5 806	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskuyu_bazu_143689949
21	г.Каменск- Уральский, ул Свердлова, д. 4	3 490 000	627,4	1 143,0	5 563	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_627.4_m_i_zemlya_1033188816
22	г.Камышлов, Закамышловская, 16	5 518 500	1 625,0	1 625,0	3 396	https://www.avito.ru/kamyshlov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1625_m_793132176
23	г.Красноурьинск, Октябрьская, 55/1	507 400	102,1	нет данных	4 970	https://www.avito.ru/krasnoturinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_g._krasnoturinsk_102.1_m_1028533415
24	Полевской, с. Курганово, ул. Кирова, д. 35	1 350 000	282,1	нет данных	4 786	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_282.1_m_799644137
25	г.Пышма, ул Транспортников 28	2 950 000	600,0	3 600,0	4 917	https://www.avito.ru/pyshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_1216002817
26	г.Серов, ул Пристанционная 21	3 000 000	540,0	1 450,0	5 556	https://www.avito.ru/serov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_540_m_822340710
27	г.Серов, ул Орджоникидзе, 53-А	7 200 000	1 700,0	нет данных	4 235	https://www.avito.ru/serov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1158353508
28	п. Илим, ул. Кузнецова, 1	7 500 000	1 300,0	40 000,0	5 769	https://www.avito.ru/shalya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_793610519
				мин	2 247	
				макс	7 772	
				ср.знач	4 694	

Как видно, диапазон цен на производственно-складскую недвижимость широкий от 2 247 руб./кв.м. до 7 772 руб./кв.м (с учетом земельных участков). Обуславливается это прежде всего классом, местоположением и площадью недвижимости.

Всего на дату оценки выставлено 392 объявления по аренде производственно-складской недвижимости, из них больше 50% предложений из г. Екатеринбург, далее идет г. Нижний Тагил. В небольших городах рынок аренды так же не развит, представлены единичные объявления. В г. Верхний Тагил не представлено ни одного объявления.

Аренда производственно-складской недвижимости



3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Ценообразующие факторы для земельных участков промназначения.

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

- **Площадь земельного участка.** Чем выше площадь земельного участка тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, авторы – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908684-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,82	0,87	0,81

Источник: Л.А. Лейфер, Д.А.
«Справочник оценщика недвижимости. Том 3.
Земельные участки» (Н.Новгород, 2016 г.)»

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1,2a}{0,12a} \right)^{-0,09} = 0,81$$

Коэффициент (-0,09) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{-0,09} \cdot 100\% - 100\%$$

- **Местоположение.** Участки, расположенные в крупных городах дороже участков, расположенных в небольших населенных пунктах. Разница в стоимости может достигать 10 раз. Как правило, основным показателем разницы в стоимости является социально-экономическая ситуация в районе расположения участка, а стало быть востребованность и стоимость производственно-складской недвижимости.

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а также при применении доходного подхода при обосновании рекомендуемой для оцениваемой недвижимости ставки аренды:

- **Площадь объекта недвижимости.**

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м стоимости стандартных низкокласных производственно-складских площадей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000 \text{ кв.м}}{100 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$\text{Корр.} = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

- **Наличие отопления.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том 1, часть 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-9-0) продажа неотапливаемых зданий при прочих равных условиях дороже в среднем на 37%. А цена аренды отапливаемых зданий дороже на 39%.

- **Техническое состояние.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,15-1,25.

- **Назначение помещений.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том 1, часть 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-9-0) стоимость офисных объектов, расположенных на территории промбазы, выше стоимости за производственно-складских площади, в 1,54 раза.

- **Месторасположение.**

Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.

3.7 Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой

Из представленных в анализе рынка предложение было отобрано 4 объекта аналога для оцениваемых зданий. При выборе аналогов предпочтение отдавалась объектам с сопоставимыми площадью, местоположением (все находятся в пром.зонах города). Все выбранные объявления представлены с фотографиями, на основании которых можно сделать вывод о техническом состоянии и отделке аналогов.



Продажа зданий

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб. с НДС	Цена объекта, руб./кв.м	Материал	Отопление	Источник информации	Контактные данные
1	г.Новоуральск, ул Шевченко	1 765,0	9 350 000	5 297,0	Кирпич	есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1765_m_923426542	201-26-22, АН Реал Капитал
2	г.Новоуральск, Походная ул, 2, стр 10	1 117,8	4 400 000	3 936,0	Кирпич	нет	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11178_kv_m_769165100	8-909-000-82-75, Елена
3	г.Новоуральск, К.Цеткин 29	193,0	1 500 000	7 772,0	Кирпич	есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhnyy_zdanie_pod_sklad_960934373	8-961-774-35-17, Наталья
4	г. Алапаевск, ул Ветлугина,7	900	4 000 000	4 444,4	Кирпич	нет	https://www.avito.ru/alapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_949887766	8-912-237-50-00, Сергей

Аренда

№	Адрес	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь, кв.м	Отопление	Источник информации	Контакты
1	г.Новоуральск, Стройиндустрии проезд, д.4	150	500,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_500_m_1096968276	8-343-346-95-58, АН
2	г.Новоуральск, ул.Торговая	160,0	250,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1110835573	8-950-190-30-19
3	г.Новоуральск, ул Монтажников, 4	150	140,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_140_m_1029913968	8-904-987-16-57, Алексей



Продажа земельных участков

Мы отобрали 4 земельных участка из небольших городов Свердловской области, наиболее сопоставимые с оцениваемыми по площади, местоположению и назначению.

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Наличие ж/д ветки	Источник информации	Контактные данные
1	г.Невянянск, ул.Окружная	20 526	10 000 000	487	Земли населенных пунктов, Под объект железнодорожного транспорта (железнодорожный тупик)	Собст.	есть	https://www.avito.ru/nevyan/земельные_участки/участок_2.05_ка_промназначения_980757742	8-912-658-58-58, Татьяна
2	г.Арамил, ул.Новая 48	100	160 000	1 600	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/aramil/земельные_участки/участок_1_сот_промназначения_1015281436	8-901-201-26-29, Дмитрий
3	г.Среднеуральск, ул Третья	1 300	950 000	731	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/sredneuralsk/земельные_участки/участок_13_сот_промназначения_956670435	8-912-267-04-43, Светлана
4	г.Среднеуральск, ул Первая, 41	1 980	1 355 000	684	Земли населенных пунктов, промышленные предприятия с зоной, вписанной в границы коммунально-складской зоны	Собст.	нет	https://www.avito.ru/sredneuralsk/земельные_участки/участок_20_сот_промназначения_1004318534	8-915-397-94-22



3.8 Основные выводы из анализа рынка

Рынок производственно-складской недвижимости в г.Верхний Тагил неактивный, количество предложений ограничено. Нами были найдены и изучены множество предложений о продаже/аренде производственно-складской недвижимости в небольших городах Свердловской области, поскольку в г.Верхний Тагил не обнаружено ни одного предложения по аренде/продаже производственно-складской недвижимости. Анализируемая выборка приведена выше.

Цены предложений промышленных и складских площадей с учетом земельных участков составляют в среднем 4 694 руб. за 1 кв.м. Наиболее важными ценообразующими факторами при этом являются местоположение недвижимости, наличие отопление, класс здания.

Цены предложений земельных участков под производство составляют в среднем 876 руб./кв.м.

Арендные ставки в среднем 150 руб./кв.м./месяц.

Основная мотивация сделок – приобретение объектов недвижимости для ведения бизнеса, организации производства и складирования.

Ликвидность производственной недвижимости можно оценить как низкую. Для недвижимости данного сектора характерно небольшое количество потенциальных покупателей и высокие сроки экспозиции продаваемых на рынке объектов.

Часть 4. Введение в теорию оценки. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

4.1. Основные понятия и определения

Стоимость

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на объекты.

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.2. Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

1. **Полезность** (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.
2. **Замещение** (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.
3. **Ожидание** (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

1. **Остаточная продуктивность** (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.
2. **Вклад** (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.
3. **Возрастающие и уменьшающиеся доходы** (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.
4. **Сбалансированность** (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
5. **Экономическая величина** (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.
6. **Экономическое разделение** (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.
2. **Соответствие** (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.
4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемнны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.3. Описание процесса оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный метод

Затратный подход показывает оценку стоимости замещения объекта оценки – полной восстановительной стоимости (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ) объекта за вычетом износа объекта.

Стоимость замещения определяется как разность между полной стоимостью замещения и всеми видами накопленных износов (физическим, функциональным, экономическим).

$$C = ПВС - И, \text{ где}$$

- ПВС – полная восстановительная стоимость – рыночная стоимость нового объекта, аналогичного оцениваемому. В случае несовпадения марки и модели оцениваемого объекта и аналога возможно введение поправочных коэффициентов.

- И – физический износ.

Физический износ

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, трещин, ржавчины, или конструктивных дефектов.

Оцениваемые запасные части оценщиком не осматривались, выводы о физическом износе приняты на основе устной информации, предоставленной заказчиком.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта оценки со временем (например, возникающие дефекты). Физический износ учитывается в нормах амортизационных отчислений. Поэтому для оценки физического износа оборудования часто применяют эти нормы:

$$I_{\phi} = N * Д$$

- I_{ϕ} – физический износ объекта;
- N – норма годовых амортизационных отчислений для объекта оценки (согласно постановлению Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072)
- $Д$ – длительность эксплуатации объектов оценки, лет.

Такой метод оценки износа называют нормативным или бухгалтерским.

Также довольно часто для оценки физического износа оборудования применяют экспертные методы:

Экспертный метод оценки износа по техническому состоянию

Физический износ объекта оценки оценивается исходя из технического состояния объекта, руководствуясь следующей таблицей.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое установленное или еще не эксплуатировавшееся оборудование	0
		5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
		60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей,	65
		70

	таких, как двигатель, и других ответственных узлов	75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100

Экспертный метод оценки износа – метод “эффективного возраста”

$$I_{\phi} = \text{ЭВ} / \text{НСС} * 100\%$$

- ЭВ – эффективный возраст оборудования;
- НСС – нормативный срок службы оборудования;

Нормативный срок службы оборудования определяется по формуле:

$$\text{НСС} = 100\% / \text{ИГ}$$

- ИГ – нормативный износ объекта оборудования за 1 год, как правило принимается равным норме амортизационных отчислений.

Эффективный возраст определяется по формуле:

$$\text{ЭВ} = \text{НСС} - \text{ОСС}, \text{ где}$$

- ОСС – оставшийся срок эксплуатации. Этот показатель носит прогнозный характер: он прогнозируется экспертом.

Функциональный износ

Функциональный износ имеет место тогда, когда объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ проявляется, например, в более высоких технических характеристиках ныне выпускаемых объектов оборудования, используемых в аналогичных целях (более высокая производительность, надежность, экономичность и др.). Такой вид износа обусловлен в основном влиянием научно-технического прогресса.

На наш взгляд функциональный фактор не воздействует на объект в значимой степени. Поэтому величиной функционального износа в данной оценке пренебрегаем.

Экономический (внешний) износ

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости объекта оценки вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект

заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются на дату оценки при помощи индексов-дефляторов, отражающих среднестатистическую динамику цен. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Для этого в цену сравниваемого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога по тому или иному свойству.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретает собственность в ожидании получения будущих доходов или выгод. Таким образом, стоимость объекта определяется, как его способность приносить доход в будущем.

Применимость подходов при оценке зданий, площадок и ограждений.

При оценке здания применялись все три подхода.

При оценке площадок и ограждений применялся только затратный подход, обоснование приведено в соответствующем разделе.

Часть 5. Оценка стоимости земельных участков

5.1. Характеристики земельного участка

Адрес	Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1
Инв.№	010000000011
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	412,00
Кадастровый номер	66:37:0000000:74
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под объект промышленности (переработка и хранение леса)
Кадастровая стоимость, руб.	387 045,16

5.2. Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

- При оценке стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой недвижимостью и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны

быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.

- Большинству объектов недвижимости, расположенных в малых населенных пунктах, присущ внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.
- Как правило доля стоимости земли в структуре стоимости единого объекта недвижимости довольно низкая. Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и **частными** собственниками земли практически отсутствуют, метод капитализации земельной ренты вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает **невозможность применения доходного подхода**.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы незначительные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применяются **только сравнительный подход**.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю.



Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов.



5.3. Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж) Объекты-аналоги

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Наличие ж/д ветки	Источник информации	Контактные данные
1	г.Невянск, ул.Окружная	20 526	10 000 000	487	Земли населенных пунктов, Под объект железнодорожного транспорта (железнодорожный тупик)	Собст.	есть	https://www.avito.ru/nevyan/nsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.05_ga_promnaznacheniya_980757742	8-912-658-58-58, Татьяна
2	г.Арамил, ул.Новая 48	100	160 000	1 600	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_1015281436	8-901-201-26-29, Дмитрий
3	г.Среднеуральск, ул Третья	1 300	950 000	731	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_956670435	8-912-267-04-43, Светлана
4	г.Среднеуральск, ул Первая, 41	1 980	1 355 000	684	Земли населенных пунктов, промышленные предприятия с зоной, вписанной в границы коммунально-складской зоны	Собст.	нет	https://www.avito.ru/sredneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1004318534	8-915-397-94-22

Скриншоты объявлений Аналог 1

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.05_ga_promnaznacheniya_980757742. The listing is for a 2.05 hectare industrial plot (Участок 2.05 га (промназначения)) with a price of 10,000,000 rubles. The plot is located in the Nefyansk district of the Sverdlovsk region, near the Zoloturodnaya station. The listing includes a main photo of the plot, several smaller thumbnail photos, and a detailed description. The description states that the plot is 2.05 hectares (20,526 m²) and is suitable for industrial purposes, warehouses, and other facilities. It is located near a railway siding and has a length of 160 meters. The listing also mentions that the documents are ready and the price is negotiable. On the right side of the listing, there is a contact button for the seller, Tatyana, and a button to write a message. Below the main photo, there is a section for the cadastral number (66:15:150****) and a link to view the report. The area is 205 сот. The address is Sverdlovsk region, Nefyansk, Otkrytnaya street. There is also a section for a Mercedes-Benz advertisement.

Участок 2.05 га (промназначения)
№ 980757742, размещено 8 августа в 14:53 539 (+4)
10 000 000 ₽
Купить в ипотеку

8 912 658-58-58
Написать сообщение

Продавец
Татьяна
Подтвержден
На Avito с марта 2015

Адрес
Свердловская область, Невьянск, ул Окружная

Кадастровый номер 66:15:150**** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 205 сот.

Адрес: Свердловская область, Невьянск, ул Окружная [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок, площадь 2,05 Га (20 526 м²). Адрес: Свердловская область, г. Невьянск, район станции Золоторудной (улица Окружная). Назначение: Под объект железнодорожного транспорта (железнодорожный тупик), возможно изменение назначение под промышленность, склады и т.д. На земельном участке расположен ж.д. тупик протяженностью 160 метров (ж.д. ст. Невьянск). Коммуникации (электричество, газ, вода, канализация) рядом. Документы готовы. Торг уместен.

Mercedes-Benz
The best of nothing.

Продажа участка промназначения! [msevenpark.ru](#)

Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a plot of land (Участок 1 сот. (промназначения)) with a price of 160,000 rubles. The listing includes a large photo of the plot, a contact button for the seller (Dmitry Bondar), and a 'Credit from 12.9%' advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_1015281436.

★ Участок 1 сот. (промназначения) 160 000 ₽
№ 1015281436, размещено 24 июля в 15:10 972 (+4)
Купить в ипотеку

8 901 201-26-29
Написать сообщение

Продвец
Дмитрий Бондарь
Подтвержден
На Avito с февраля 2017

Адрес
Свердловская область, Арамиль,
Новая 48

Кредит от 12,9%

Нужен только паспорт и СНИЛС. Заполните заявку онлайн в Почта Банке!

Кадастровый номер 66:33:010****20** проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 1 сот.

Адрес: Свердловская область, Арамиль, Новая 48 Посмотреть карту

Продам 3 участка. Общая площадь 7-13м залит фундамент.г Арамиль гаражный кооператив южный пром зона. Цена за 3 участка.

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a plot of land (Участок 13 сот. (промназначения)) with a price of 950,000 rubles. The listing includes a large photo of the plot, a contact number (8 912 267-04-43), and the name of the agent (Светлана). The plot area is 13 sotka, and the address is in Sverdlovsk region, Sverdlovsk, Tretya Street. A description at the bottom states that the plot is for sale in an industrial zone, suitable for commercial production or gardening. There is also a small advertisement for 'halvacard.ru' offering a 12-month installment plan.

Участок 13 сот. (промназначения) 950 000 ₽
№ 956670435, размещено 13 августа в 10:52 467 (+7)
Купить в кредит

8 912 267-04-43
Написать сообщение

Агентство
Светлана
Подтвержден
На Avito с мая 2012

Контактное лицо
Светлана

Адрес
Свердловская область,
Среднеуральск, ул Третья

Площадь: 13 сот.

Адрес: Свердловская область, Среднеуральск, ул Третья Посмотреть карту

Продаётся земельный участок в зоне промназначения, 13 соток, в черте города Среднеуральска. Можно использовать как под коммерческое производство, так и под огородничество. Возможен торг.

halvacard.ru
Рассрочка 12 месяцев на 1-ую покупку
0% рассрочки в 35 000+ магазинов-партнеров.
Заказать карту

Аналог 4

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 20-sotka industrial plot (Участок 20 сот. (промназначения)) located at the intersection of First Street in Sverdlovskaya Oblast, Sverdlovsk. The price is 1,355,000 RUB. The listing includes a large photo of the plot, a contact number (8 915 397-94-22), and a 'Write message' button. The agent is identified as PAO 'TMC-Bank', a verified user since August 2014. The plot area is 20 sotka, and the cadastral number is 66:62:010****. The plot is intended for industrial use with a warehouse zone. A sidebar on the right features a 'Лабиринт.ру' advertisement for English language materials.

Участок 20 сот. (промназначения) 1 355 000 ₽
№ 1004318534, размещено 21 июля в 12:48 208 (+3)
Купить в кредит

8 915 397-94-22
Написать сообщение

Агентство
ПАО "ТМС-Банк"
Подтвержден
На Avito с августа 2014
Контактное лицо
Собственник

Адрес
Свердловская область,
Среднеуральск, ул Первая, 41

Кадастровый номер 66:62:010****.*** проверен [Посмотреть отчет](#)

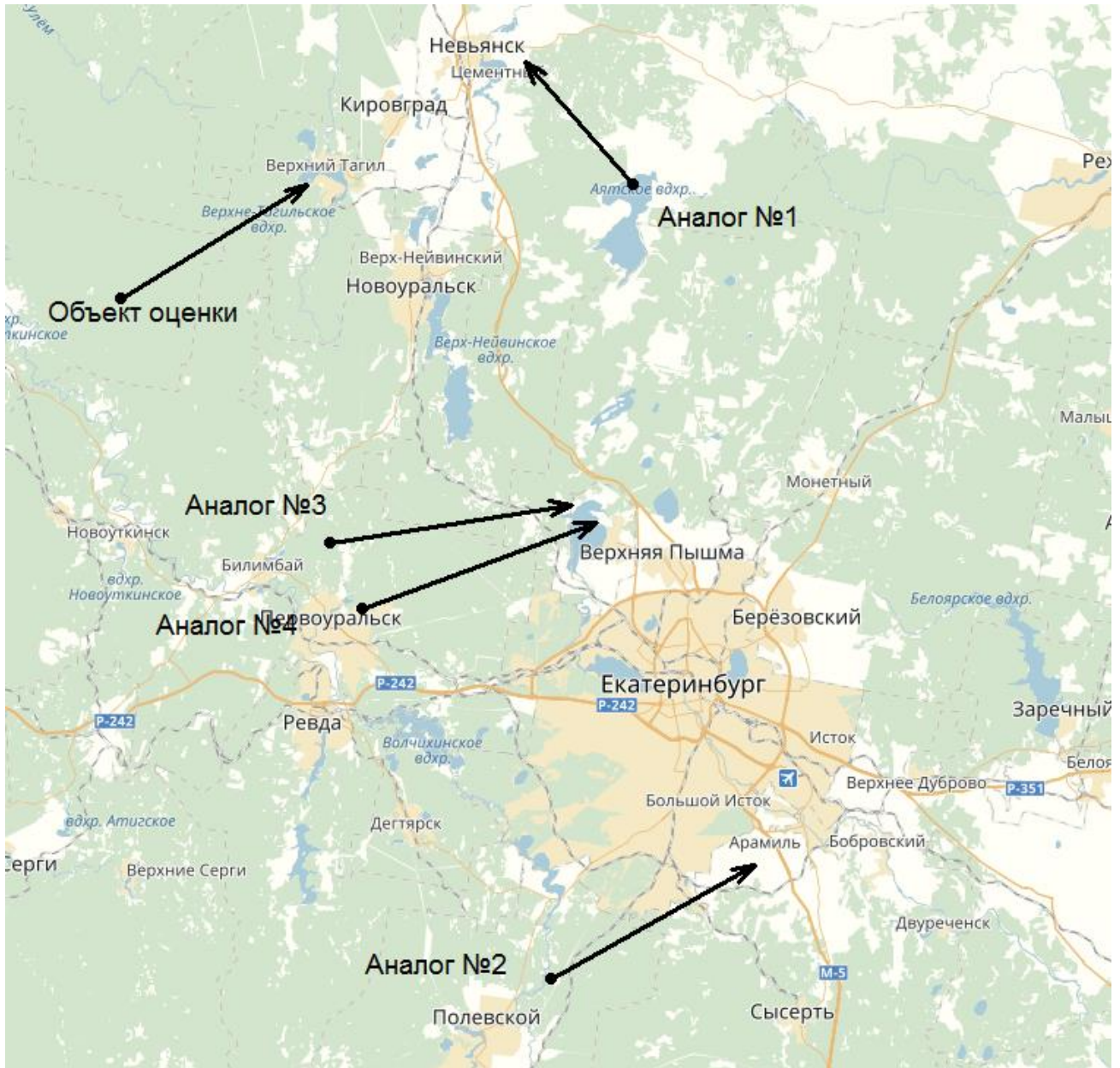
Площадь: 20 сот.

Адрес: Свердловская область, Среднеуральск, ул Первая, 41
[Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок 1980 кв.м. Вид разрешенного использования: промышленные предприятия с зоной, вписанной в границы коммунально-складской зоны. Свободный.

Лабиринт.ру
Задачи на английском языке 58 ₽ [Купить](#)
Шаг Английский Эксмо 1 CD 434 ₽ [Купить](#)
Слова английские Эксмо-Пресс 1-4 59 ₽ [Купить](#)

Расположение объектов аналогов на карте



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг (№1).

Корректировка подразумевала снижение цен аналогов 18,6% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Среднее	Мин	Макс
Скидка на цены земельных участков индустриального назначения (неактивные рынок)	18,6%	17,9%	19,4%

К расчету принимаем среднее значение.

– Корректировка на вид права (№2).

В настоящем расчете данная корректировка фактически не применялась, т.к. для всех участков вид права – собственность.

– Корректировка на площадь (№3).

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью ниже, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»).

Стоимость больших площадей (свыше 1 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены индустриального участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{100000 \text{ кв.м}}{10000 \text{ кв.м}} \right)^{-0,10} = 0,78$$

Коэффициент (-0,10) является коэффициентом торможения цены.0

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{-0,10} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{00} – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– **Корректировка на наличие железнодорожных путей (№4).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-9908684-0-3) участки обеспеченные ж/д веткой дорожке на 16%.

Соответственно существуют и промежуточные значения (когда ж/д ветка расположена рядом с объектом).

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Есть ж/д ветка	Ж/д ветка рядом	Нет ж/д ветки
Есть ж/д ветка	0%	7%	16%
Ж/д ветка рядом	-8%	0%	7%
Нет ж/д ветки	-14%	-8%	0%

– **Корректировка на местоположение (№5).**

Корректировка на местоположение была проведена на основании соотношения средних значений удельных показателей кадастровых стоимостей в районах расположения участков. Источник: Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29 сентября 2015 г. N 2588

$$Корр. = \frac{УПКС_{oo}}{УПКС_a} - 1, \text{ где}$$

- Корр. – величина корректировки.
- $УПКС_{oo}$ – средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов под производственное назначение в г.В.Тагил (объект оценки)
- $УПКС_a$ – средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов под производственное назначение в населенных пунктах объектов аналогов.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение						
Местоположение		г.Верхний Тагил	г.Невьянск	г.Арамиль	г.Среднеурал ьск	г.Среднеурал ьск
УПКС	руб./кв.м.	741,6	482,5	961,0	908,0	908,0
Корректировка	%		54%	-50%	6%	0%

К приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от _____ № _____																
Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области																
№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа, населенного пункта и номер кадастрового квартала	Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области, руб./кв. м														
		1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа	11 группа	13 группа	14 группа	15 группа	17 группа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2727	г. Невьянск	2556,43	243,36	2946,17	278,45	4909,85	1628,15	3779,47	169,98	482,45	275,13	477,00	152,75	0,33	3,52	1503,35
6039	г. Арамиль	5938,84	1041,24	3062,93	693,31	4936,64	2486,95	3974,99	812,44	960,96	275,13	973,00	604,37	0,33	2,57	2449,45
6397	г. Верхний Тагил	2468,62	196,12	3947,53	369,12	4029,84	1628,15	1655,05	199,60	741,59	375,18	492,56	202,12	0,33	1,12	1565,68
9268	г. Среднеуральск	5687,23	990,11	3664,89	637,00	5547,97	2935,77	4231,25	1055,95	908,01	275,13	1515,00	649,71	0,33	0,74	2580,70

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		487	1 600	731	684
Общая площадь	кв.м	412,0	20 526,0	100,0	1 300,0	1 980,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		396	1 302	595	557
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		396	1 302	595	557
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		412,0	20 526,0	100,0	1 300,0	1 980,0
Корректировка	%		48%	-13%	12%	17%
Скорректированная цена	руб.		586	1 133	666	652
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-14%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		504	1 133	666	652
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г.Верхний Тагил	г.Невьянск	г.Арамилы	г.Среднеуральск	г.Среднеуральск
УПКС	руб./кв.м.	741,6	482,5	961,0	908,0	908,0
Корректировка	%		54%	-50%	6%	0%
Скорректированная цена	руб.		776	567	706	652
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			116,0%	63,0%	18,0%	17,0%
Оценочный балл			10	2	6	6
Вес, принимаемые к расчету			43,43%	6,89%	24,13%	25,55%
Скорректированная цена	руб.		776	567	706	652
Средневзвешенное значение			713			

Стоимость оцениваемого участка составила 713 руб./кв.м.

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого здания или помещения. Здания могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м) расположением в городе.

В нашей ситуации все подобранные аналоги имеют одно назначение, как и объект оценки.

Поэтому, на наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОВК некоторых из них.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	56,5%	13,1%
Асимметрия	2,40	-0,31
Эксцесс	5,56	-0,37
Стандартное отклонение	494	88
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	-113	499
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	1 864	852

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: Вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Экцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{экс} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Эксцесс в норме.



5.4. Вывод о стоимости земельного участка

Поскольку при оценке стоимости земельных участков применялся один сравнительный подход, согласование результатов не требуется, его вес автоматически равен 100%.

Результаты оценки:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. округл
Земельный участок, кад.№ 66:37:0000000:74	412	294 000

Часть 6. Оценка стоимости зданий

6.1. Расчет рыночной стоимости зданий сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: производственно-складское назначение. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналогов оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов зданий производственно-складского использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие	Применялся метод количественных корректировок

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
методы), а также их сочетания	
<p>При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода</p>	Не применялись
<p>При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.</p>	Соблюдена описанная техника метода
<p>При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости</p>	Не применялись
<p>Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, 	<p>Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.</p>

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
<p>соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;</p> <ul style="list-style-type: none">• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
<p>Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования</p>	<p>Другие расчетные показатели не определялись</p>

Выбор метода для оценки

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж (либо предложений на продажу) сопоставимых объектов (объектов аналогов) после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж офисно-торговых помещений развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов сравнительного подхода, позволяющий напрямую, без построения сложных моделей, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.



Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

Рынок продаж производственно-складский зданий в г.В.Тагил неактивный, нами не было обнаружено ни одного предложения непосредственно в этом городе, поэтому мы рассматривали предложения из подобных небольших городов Свердловской области.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб. с НДС	Цена объекта, руб./кв.м	Материал	Отопление	Источник информации	Контактные данные
1	г.Новоуральск, ул Шевченко	1 765,0	9 350 000	5 297,0	Кирпич	есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1765_m_923426542	201-26-22, АН Реал Капитал
2	г.Новоуральск, Походная ул, 2, стр 10	1 117,8	4 400 000	3 936,0	Кирпич	нет	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11178_kv_m_769165100	8-909-000-82-75, Елена
3	г.Новоуральск, К.Цеткин 29	193,0	1 500 000	7 772,0	Кирпич	есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_zdanie_pod_sklad_960934373	8-961-774-35-17, Наталия
4	г. Алапаевск, ул Ветлугина,7	900	4 000 000	4 444,4	Кирпич	нет	https://www.avito.ru/alapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_949887766	8-912-237-50-00, Сергей

Более подробная информация о качественных и количественных характеристиках объектов аналогов получена путем телефонных переговоров с контактными лицами, указанными в объявлениях.

Скриншоты объявлений

Аналог №1

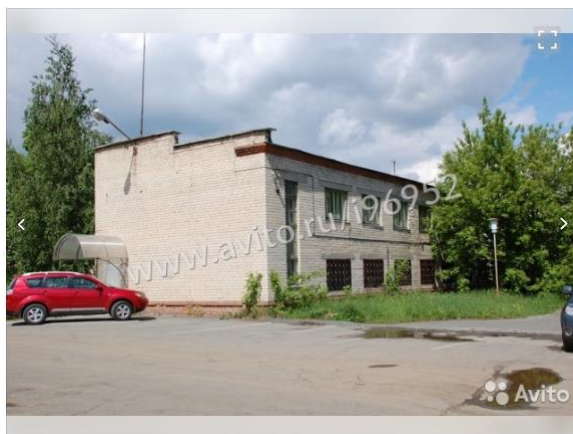
Производственное помещение, 1765 м² 9 350 000 ₽ Отдел продаж 8 343 201-28-22

Агентство: RealCapital
Контактное лицо: Отдел продаж
Адрес: Свердловская область, Новоуральск, ул Шевченко

Реклама: Теплое производственное помещение
skladkazani.ru
Продается здание под производство с участком 0,7 га и офисными помещениями.
Адрес и телефон: Казань

Площадь: 1765 м²
Адрес: Свердловская область, Новоуральск, ул Шевченко
Посмотреть карту

Продается имущественный комплекс, расположенный по адресу: г.Новоуральск, ул. Шевченко, 22.
Состав комплекса:
Земельный участок площадью 0,7 Га. Участок имеет асфальтовое покрытие, прямой заезд с ул. Шевченко.
Здание цеха 1056 кв. м, коммуникации центральные, хороший ремонт, есть автомобильные ворота, подъемные механизмы, вентиляция. Электрическая мощность 150 кВт.
Здание административное площадью 709 кв. м, имеет все коммуникации, кабинетная система.





Аналог №2

Складское помещение, 1117,8 кв/м 4 400 000 €
№ 769165100, размещено 30 июля в 13:30 ● 1970 (+3)

8 909 000-82-75

Написать: Нажмите, чтобы перейти в профиль

Продавец: Елена
Подтвержден: На Avito с марта 2016

Адрес: Свердловская область, Новоуральск, Походная ул, 2, стр 10

Реклама: Участок промназначения 0,5-15Га

Площадь: 1117,8 м²

Адрес: Свердловская область, Новоуральск, Походная ул, 2, стр 10
Посмотреть карту

Продаю складское помещение (здание ошестренилище), Потолок 6 метров
Площадь 980 м2 + пристрой здание АБК 70 м2 (3 комнаты) + гараж с ямой 68 м2, земли 2000 м2 с большой площадью около здания в туликовой зоне



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕЕСТРОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД 536237
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 26.01.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи №02-07/19 от 17.09.2007 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №11-15/57 от 20.12.2010 г.
Разрешение на строительство №11-14/17 от 23.03.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
И.И. Яковчук
область, г. Новоуральск, ул.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание склада, Литер: А.А1.А2. Назначение: нежилое з. з.не. Площадь: общая 1117.8 кв.м. Инвентарный номер: 2525\01\0000\50-00. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Новоуральск, ул. Походная, 2, строение 10

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-31/040/2010-052

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.01.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-31/040/2010-052

Государственный регистратор:
Яковчук Г. Д.

66 АД 536237

Аналог №3

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is titled "Продам здание под склад" (Selling building for warehouse) with a price of 1,500,000 rubles. The listing includes a large photo of a brick building with several garage doors and cars parked in front. Below the main photo are smaller thumbnail images. The text below the photos provides details: "Площадь: 193 м², Класс здания: b" and "Адрес: Свердловская область, Новоуральск, К.Цеткин 29". A description at the bottom states: "Продам 1-этажное здание (не жилого назначения) расположенное в черте города рядом с ателье "Силуэт". Состоит из 4 помещений около 50 кв.м каждое. Из них 3 помещения используются под склад и 1 помещение - гараж на 2 автомобиля. Есть электричество, отопление."





Аналог №4

Производственное помещение, 900 м² 4 000 000 ₽
№ 949887766, размещено 25 июля в 09:35 389 (+7)
Купить в ипотеку

8 912 237-50-00
Написать сообщение

Агентство
ООО «УЛК»
Подтвержден
На Avito с февраля 2013
Контактное лицо
Сергей
Адрес
Свердловская область, Алапаевск, ул
Ветлугина, 7

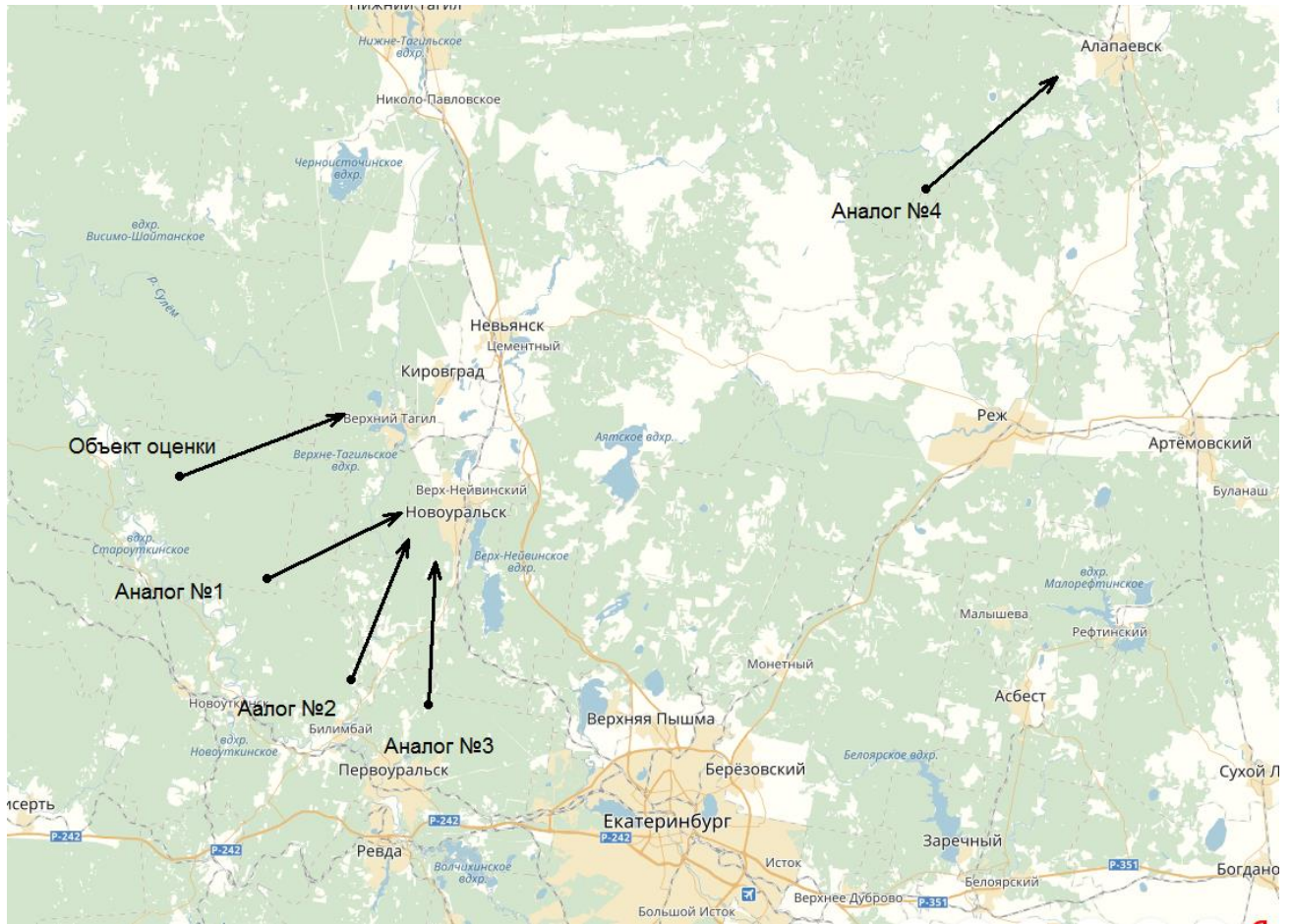
Лабиринт.ру
БАЗОВЫЙ АНГЛИЙСКИЙ
Английская книга Ардис
1 CDmp3
от 372 ₽
Купить

Площадь: 900 м²
Адрес: Свердловская область, Алапаевск, ул Ветлугина, 7
Посмотреть карту

Продам производственное помещение - цех с АБК, кран-балка! Земля под зданием в собственности. Торг, обмен, рассрочка!



Расположение объектов на карте



Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади аналогов, то есть анализировались цены аналогов, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик недвижимости. Удельная стоимость – стоимость объекта недвижимости за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена аналогов в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за аналог целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «долларов за 1 квадратный фут», «тысяч рублей за кв.м» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Местоположение.
- Конструктивные характеристики.
- Наличие отопления.
- Техническое состояние.
- Назначение помещений.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка №1 (на торг).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 18% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Скидка на цены универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке	17%	19%	18%

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 1. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

– Корректировка на местоположение (№2).

Корректировка на местоположение была проведена на основании соотношения средних значений удельных показателей кадастровых стоимостей в районах расположения участков. Источник: Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29 сентября 2015 г. N 2588

$$Корр. = \frac{УПКС_{oo}}{УПКС_a} - 1, \text{ где}$$

- Корр. – величина корректировки.
- УПКС_{oo} – средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов под производственное назначение в г.В.Тагил (объект оценки)

- УПКС_а – средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов под производственное назначение в населенных пунктах объектов аналогов.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка №2						
Местоположение						
Местоположение		г.Верхний Тагил	г.Новоуральск	г.Новоуральск	г.Новоуральск	г.Алапаевск
УПКС земельных участков	руб./кв.м.	757,9	527,8	527,8	527,8	699,0
Корректировка	%		44%	44%	44%	8%

К приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от _____ № _____																
Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области																

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа, населенного пункта и номер кадастрового квартала	Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области, руб./кв. м														
		1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа	11 группа	13 группа	14 группа	15 группа	17 группа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2727	г. Невьянск	2556,43	243,36	2946,17	278,45	4909,85	1628,15	3779,47	169,98	482,45	275,13	477,00	152,75	0,33	3,52	1503,35
6039	г. Арамиль	5938,84	1041,24	3062,93	693,31	4936,64	2486,95	3974,99	812,44	960,96	275,13	973,00	604,37	0,33	2,57	2449,45
6397	г. Верхний Тагил	2468,62	196,12	3947,53	369,12	4029,84	1628,15	1655,05	199,60	741,59	375,18	492,56	202,12	0,33	1,12	1565,68
9268	г. Среднеуральск	5687,23	990,11	3664,89	637,00	5547,97	2933,77	4231,25	1055,95	908,01	275,13	1515,00	649,71	0,33	0,74	2580,70

К приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от _____ № _____																
Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области																

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа, населенного пункта и номер кадастрового квартала	Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Свердловской области, руб./кв. м														
		1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа	11 группа	13 группа	14 группа	15 группа	17 группа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5833	г. Алапаевск	2644,80	224,92	2572,55	188,34	4721,12	820,09	3901,76	171,29	699,00	275,13	492,56	172,98	0,33	3,02	1597,11

– **Корректировка на расположение в пределах города (№3).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред.

Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен по отношению к самому дорогому району:

Показатель	Среднее значение
Центры административных районов города	0,87
Районы вокруг крупных пром. предприятий	0,78

– **Корректировка №4 (на площадь)**

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые площади всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 1. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000\text{кв.м}}{100\text{кв.м}}\right)^{-0,095} = 0,80$$

Коэффициент (-0,095) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}}\right)^{-0,095} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

– **Корректировка №5 (на конструктивные характеристики).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред.

Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) продажа неотапливаемых зданий при прочих равных условиях дешевле в среднем на 27%. Следовательно, цена отапливаемых зданий дороже на 37%.

Коэффициенты соотношения цен зданий из разных материалов

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,80	0,82	0,81

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 1. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

Все объекты построены из кирпича, корректировка не применялась.

– Корректировка №6 (на наличие отопления).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) стоимость неотапливаемых помещений дешевле отапливаемых в среднем на 27%.

Коэффициенты соотношения цен холодных и теплых зданий

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов.	0,72	0,75	0,73

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 1. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

– Корректировка №7 (на техническое состояние).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на техническое состояние производственно-складской недвижимости:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии.	0,67	0,70	0,69

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии.	1,24	1,27	1,25

– Корректировка №8 (Назначение помещений)

Помещения административно-офисного назначения в составе производственно-складских объектов дороже. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) среднее отношение стоимости административно-офисной части производственного комплекса к производственно-складской части составляет 1,54.

Коэффициенты соотношения цен помещений разного назначения

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены бытовых помещений части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,22	1,27	1,24

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 1. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

Коэффициент назначения был определен пропорционально площади объектов разного назначения.

Объект недвижимости	Назначение	Коэффициент назначения	Корректировка цены аналога
Объект оценки:	Произв./ склад	1,00	
Аналог №1	АБК/произв/ склад	1,22	-18%
Аналог №2	АБК/произв/ склад	1,03	-3%
Аналог №3	Произв./ склад	1,00	0%
Аналог №4	Произв./ склад	1,00	0%

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– Взвешивание скорректированных цен аналогов.



После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (за исключением корректировки на торг). Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки, которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции.

Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны коэффициентам соответствия объекту оценки, сумма всех весов 100%.



Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб./кв.м		5 297	3 936	7 772	4 444
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб.		4 344	3 228	6 373	3 644
Корректировка №2						
Местоположение						
Местоположение		г.Верхний Тагил	г.Новоуральск	г.Новоуральск	г.Новоуральск	г.Алапаевск
УПКС земельных участков	руб./кв.м.	757,9	527,8	527,8	527,8	699,0
Корректировка	%		44%	44%	44%	8%
Скорректированная цена	руб.		6 255	4 648	9 177	3 936
Корректировка №3						
Расположение в городе						
Расположение		пром.зона	пром.зона	пром.зона	спальный мкр.	пром.зона
Коэффициент	руб./кв.м.	0,78	0,78	0,78	0,87	0,78
Корректировка	%		0%	0%	-10%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 255	4 648	8 259	3 936
Корректировка №4						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		279,3	1 765,0	1 117,8	193,0	900,0
Корректировка	%		19%	14%	-3%	12%
Скорректированная цена	руб.		7 443	5 299	8 011	4 408
Корректировка №5						
Конструктивные характеристики						
Конструктивные характеристики		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент конструктивных систем		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		7 443	5 299	8 011	4 408
Корректировка №6						
Отопление						
Наличие отопления		Нет	есть	нет	есть	нет
Коэффициент наличия отопления		0,73	1,00	0,73	1,00	0,73
Корректировка	%		-27%	0%	-27%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 433	5 299	5 848	4 408
Корректировка №7						
Техническое состояние						
Техническое состояние		Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Коэффициент технического состояния		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 433	5 299	5 848	4 408
Корректировка №8						
Назначение						
Назначение		произв/склад	АБК/произв/склад	АБК/произв/склад	Произв./склад	Произв./склад
Коэффициент назначения		1,00	1,22	1,03	1,00	1,00
Корректировка	%		-18%	-3%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		4 455	5 140	5 848	4 408
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			108%	61%	84%	20%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,9	1,6	1,2	5,0
Веса, принимаемые к расчету			11%	19%	14%	57%
Скорректированная цена	руб.		4 455	5 140	5 848	4 408
Средневзвешенное значение			4 746			

Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	5 297	4 455
2	3 936	5 140
3	7 772	5 848
4	4 444	4 408

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	31,7%	13,7%
Асимметрия	1,95	1,18
Эксцесс	3,14	-2,20
Стандартное отклонение	1 702	678
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	1 959	3 606
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	8 766	6 320

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «ассиметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже ± 1.5 стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонения.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонения названо нами минимально допустим значением цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонения названо нами максимально допустим значением цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и наоборот. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: асимметрия в норме.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{экс} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Экссесс в норме.



Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание с учетом земельного участка	279,3	4 786	1 336 730
Итого			1 336 730

6.2. Расчет рыночной стоимости зданий затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении затратного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – отдельно стоящее здания на земельном участке. Затратный подход рекомендован к применению
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	Активность рынка нельзя назвать высокой, однако на рынке присутствует достаточное количество предложений по продаже недвижимости, аналогичной недвижимости, более того недвижимость не является специализированной. Однако, затратный подход применен только в справочных целях.
В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: <ul style="list-style-type: none"> • определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; • расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • определение прибыли предпринимателя; • определение износа и устареваний; • определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и 	Все условия выполнены

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
<p>вычитания их физического износа и устареваний;</p> <ul style="list-style-type: none"> • определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства; 	
<p>Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> • данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; • данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; • сметных расчетов; • информации о рыночных ценах на строительные материалы; • других данных; 	<p>Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.</p>
<p>Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок</p>	<p>Все условия выполнены. Применена экспертная модель.</p>
<p>Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в</p>	<p>Все условия выполнены.</p>

Положения затратного подхода**Фактический учет этих положений**

результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выбор метода для оценки

В рамках затратного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство недвижимости путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Затратный подход показывает стоимость строительства такого же или аналогичного здания, строения (или, так называемых улучшений земельного участка) за вычетом всех форм накопленного износа.

Стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка 294 000 руб. (рассчитана в разделе 3.5).

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. округл
Земельный участок, кад.№ 66:37:0000000:74	412	294 000

Полная стоимость замещения

Для определения полной стоимости замещения зданий, сооружений оценщик воспользовался сборниками УПВС – с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

Единичная стоимость строительства – стоимость строительства здания в расчете на 1 ед.изм. в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Базовый год – 1969.

Полная стоимость замещения в ценах базового периода для базового региона с помощью индексов переводилась в полную стоимость замещения в текущих ценах для данного региона. Кроме того, добавлялся НДС, учитывалась (добавлялась) прибыль предпринимателя (прибыль девелопера).

Индексация стоимости строительства из цен базового года в цены на дату оценки производилась при помощи коэффициента индексации.



Рассчитаем индексы:

Источник	Индекс к ТЕР-2001	Индекс к 2001 г.	Индекс 1999 г к 1969 г.
Письмо от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09 Рекомендуемые к применению во II квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования (Свердловская область)	7,24		
Общий индекс СМР в Свердловской области, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест		1,24	
Общий индекс СМР в Свердловской области, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест			23,11

Индекс 1969 ->1999	23,11
Индекс 1999 -> ТЕР-2001	1,24
Индекс ТЕР-2001 -> дата оценки	7,24
Индекс 1969 -> дата оценки	207,47

Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№ п/п	Инв. №	Наим-ие имущества	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во	Сб. УПВС/ Источник информации	Аналог	База цен (год)	ЦС, руб. за ед.	СС в базовых ценах, руб.
1	11101100118	Здание проходной РСЦ	1 980	куб.м.	28	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства.	ПРОХОДНЫЕ ПУНКТЫ одноэтажные	1 969	34,5	966
2	11101100119	Здание склада РСЦ	1 980	куб.м.	1 022	Сборник № 19. Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства.	Гаражи на 1 — 30 автомобилей	1 969	17,3	17 681

Список сборников > Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства.

ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ.

АННА М. МИЛЛЕР
Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Оценка машин и оборудования
Комитет по машинам и специальному техническому оборудованию американского общества оценщиков

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Швайц
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

ПРОХОДНЫЕ ПУНКТЫ
однотажные
Характеристика зданий
Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из натурального камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.
Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.
Группа капитальности I.

Таблица 55
Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальный пояс	Объем здания в м ³ до	
	100	500
1	34,5	30,0
2	36,2	31,5
3	38,0	33,0
4	39,7	34,5
5	43,1	37,5
6	62,0	54,0
7	69,0	60,0
8	72,0	63,0
9	93,0	81,0

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 55)

Конструктивные элементы	а, б
Фундаменты	4
Стены и перегородки	20
Перекрытия и покрытия	12
Кровли (кровли)	15
Полы	9
Проемы	11
Отделочные работы	6
Внутренние санитарно-технические и электротехнические и слаботочные устройства	18
Прочие работы	5
Итого	100

Список сборников > Сборник № 19. Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства.

ОТДЕЛ III. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ. РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ И ПРОЧИЕ СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА.

Оценка машин и оборудования
Комитет по машинам и специальному техническому оборудованию американского общества оценщиков

Гордон В. Смит
Оценка товарных знаков

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Швайц
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

Гаражи на 1 – 30 автомобилей
Характеристика
Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и деревянные; перекрытия деревянные; кровли железные, рулонные, асбестоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.
Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 м³ зданий в руб.

Таблица 67

Территориальный пояс	Объем зданий, м ³ до			
	На количество автомобилей			
	1 – 2	3 – 5	10	20 – 30
1	20,4	17,8	13,2	10,7
2	21,4	18,2	13,9	11,2
3	23,5	19,9	15,2	12,3
4	24,5	20,8	15,8	12,8
5	25,5	21,6	16,5	13,4
6	36,7	31,1	23,8	19,3
7	40,8	34,6	26,4	21,4
8	42,8	36,3	27,7	22,5
9	55,1	46,7	35,6	28,9

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 67)

Конструктивные элементы	а	б	в	г
Фундаменты	17	13	10	8
Стены, колонны, перегородки	30	28	25	20
Перекрытия и покрытия	6	10	13	17
Кровли	7	7	8	9
Полы	7	8	12	15
Проемы	6	9	10	10
Отделочные работы	5	5	5	4
Внутренние санитарно-технические и электросветильные устройства	18	16	15	15
Прочие работы	4	4	2	2
Итого	100	100	100	100



Прибыль предпринимателя (ПП)

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

Взята равной нулю, поскольку выявлен экономический (внешний износ).

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№ п/п	Инв. №	Наименование имущества	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во	СС в базовых ценах, руб.	Индекс	Текущая СС, руб. с НДС	ПСЗ, руб.
1	11101100118	Здание проходной РСЦ	1 980	куб.м.	28,0	966	207,47	260 140	260 140
2	11101100119	Здание склада РСЦ	1 980	куб.м.	1 022,0	17 681	207,47	4 761 316	4 761 316

Физический износ

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Расчет физического износа зданий (стоимость строительства которых рассчитывалась при помощи сборников УПВС) осуществлялся по формуле $I = \sum_{i=1}^n (Y_i \cdot I_i)$:

Y_i – удельный вес конструктивного элемента;

I_i – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

Износ каждого конструктивного элемента определялся по результатам визуального осмотра (основываясь на нормативном документе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий») и исходя из возраста здания.



Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания	279,3	4 117	1 149 800
Земельный участок	412	714	294 000
Итого:			1 443 800

6.3. Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении доходного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Выполняются условия для применения доходного подхода
В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям	Применен метод капитализации по расчетным моделям
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод не применялся.
Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод не применялся.
Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и	Выполняются условия для применения метода капитализации по расчетным моделям. Все положения метода выполнены.

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
стоимости недвижимости в будущем	
Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	Все условия выполнены.
Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи	В качестве источника доходов для оцениваемой недвижимости рассмотрены арендные платежи
Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости	Неприменимо в настоящей оценке

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок аренды производственно-складских и торгово-административных помещений разного класса развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти предложения об аренде объектов недвижимости, аналогичной объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Более сложные модели, такие как, например, метод дисконтированных денежных потоков, традиционно применяемые в рамках доходного подхода, предполагают построение прогнозов на будущие годы, что может снизить достоверность оценки в случае даже небольших ошибок в прогнозах.

Метод капитализации дохода обычно применяется при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидалось существенные скачки объемов предложений, цен на недвижимость, либо ставок доходности. Однако, рынок недвижимости уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения метода капитализации дохода.

Процедура оценки по методу капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);

- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле $C = ЧЭД / R$

Стоимость рассчитана в предположении, что объект недвижимости принадлежит юридическому лицу, находящемуся на стандартной системе налогообложения (т.е. в предположении о «типичном собственнике»).

Арендная ставка

Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Сводная информация об аналогах

№	Адрес	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь, кв.м	Отопление	Источник информации	Контакты
1	г.Новоуральск, Стройиндустрии проезд, д.4	150	500,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_500_m_1096968276	8-343-346-95-58, АН
2	г.Новоуральск, ул.Торговая	160,0	250,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1110835573	8-950-190-30-19
3	г.Новоуральск, ул Монтажников, 4	150	140,0	Есть	https://www.avito.ru/novouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_140_m_1029913968	8-904-987-16-57, Алексей

- Все аналоги представляют собой производственно-складские объекты;
- Цена аренды указана с учетом НДС;
- Цена аренды не включает в себя коммунальные платежи.
- Информация уточнялась в процессе переговоров.

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

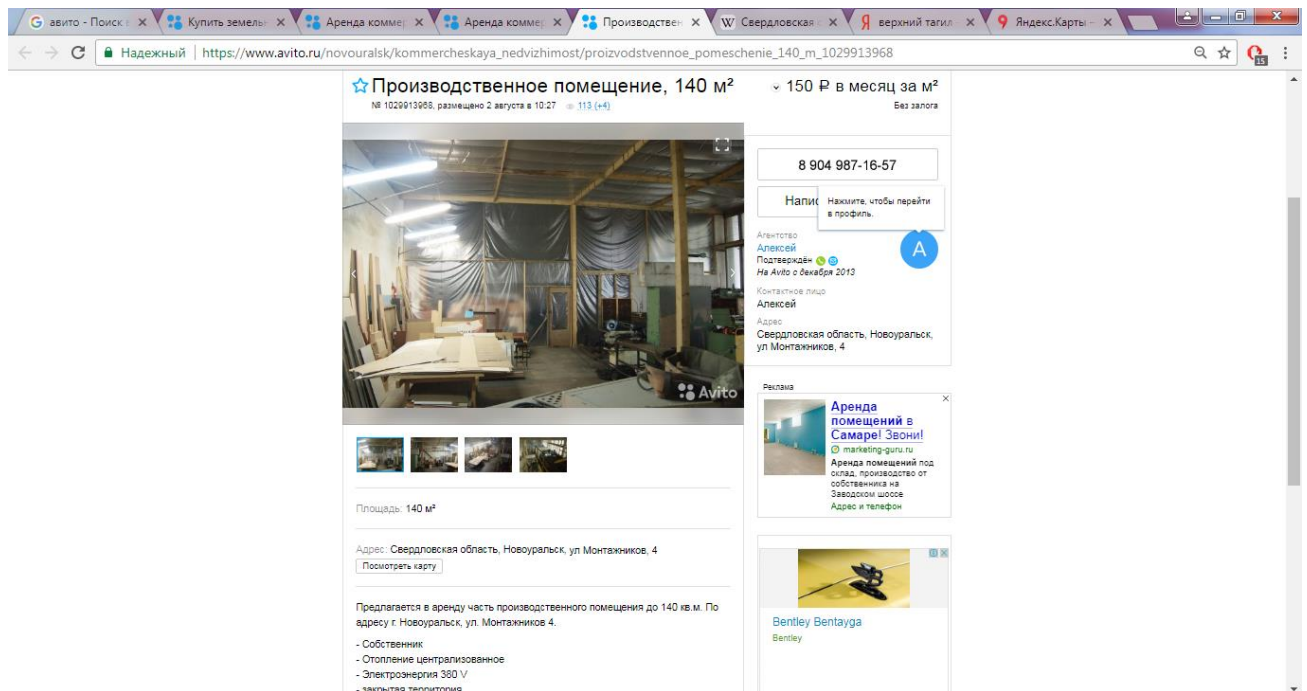
Аналог 1

The screenshot shows an Avito listing for a warehouse. The title is "Склад 500 м²" with a price of "150 Р в месяц за м²". The address is "Свердловская область, Новоуральск, Стройиндустрии проезд, д 4". The listing includes a main photo of the warehouse interior and a row of smaller thumbnail images. On the right side, there is a contact number "8 343 346-95-58" and a button "Написать сообщение". Below the main photo, there is a description: "Предлагается в аренду: отапливаемое складское помещение 500кв.м. По адресу г. Новоуральск, ул. Стройиндустрии 4. От собственника. Без комиссии. Характеристики и преимущества помещения: - отличное географическое положение."

Аналог 2

The screenshot shows an Avito listing for an office space. The title is "Сдам в аренду помещение" with a price of "40 000 Р в месяц". The address is "Свердловская область, Новоуральск, ул Торговая". The listing includes a map showing the location. On the right side, there is a contact number "8 950 190-30-19" and a button "Написать сообщение". Below the map, there is a detailed description: "Есть абсолютно все для жестко покрасочных работ + подъёмник, ступель и все до мелочей! Все условия для любой сложности работ. Своя парковка, видеонаблюдение, wi-fi. Спокойно помещается внутри 6-7 машин. Также большой офис, комната для рабочих, обеденная зона, туалет, душ. Здание после хорошего ремонта внутри и снаружи! Все условия при встрече либо по телефону!"

Аналог 3



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг (№1).**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 15% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Скидка на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке	9%	21%	15%

Принято среднее значение интервала.

– **Корректировка на местоположение (№2).**

Корректировка полностью аналогична корректировки из сравнительного подхода.

– **Корректировка №3 (на наличие отопления).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред.

Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен теплых и холодных помещений.

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной ставки такого же отапливаемого объекта	0,66	0,78	0,72

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		150	160	150
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб.		128	136	128
Корректировка №2					
Местоположение					
Местоположение		г.Верхний Тагил	г.Новоуральск	г.Новоуральск	г.Новоуральск
Индикатор стоимости административной недвижимости	тыс. руб./кв. м.	757,9	527,8	527,8	527,8
	0 %		44%	44%	44%
Скорректированная цена	руб.		184	196	184
Корректировка №3					
Наличие отопления					
Отопление		нет	есть	есть	есть
Коэффициент отопления		0,72	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-28%	-28%	-28%
Скорректированная цена	руб.		132	141	132
Согласование результатов					
Показатель совокупной корректировки			72,0%	72,0%	72,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,389	1,389	1,389
Вес, принимаемые к расчету			33,33%	33,33%	33,33%
Скорректированная цена	руб.		132	141	132
Средневзвешенное значение		135			

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 135 руб. с учетом НДС или 114 руб. без учета НДС за 1 кв.м в месяц.

Подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	3	3
Коэффициент вариации	3,8%	3,8%
Ассиметрия	2,45	2,45
Стандартное отклонение	6	5
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	142	125
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	165	145

Результат анализа: выбросов не обнаружено, вариация в норме, асимметрия в норме, выборка однородна.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	114
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	234,6
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	26 746
ПВД, руб. в год	320 952

В качестве полезной площади в расчетах принимается площадь помещений с учетом «коэффициента арендопригодной площади».

Для расчета рыночной стоимости по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная коридорному коэффициенту:

$$\mathbf{K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}}$$

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Согласно вышеприведенной таблице «коэффициент арендопригодной площади» для производственных зданий, построенных до 1992 года, составляет: 0,84-0,98, мы приняли минимальное значение: $0,84 * 279,3 = 234,66$ кв.м.

Источник информации: <http://www.statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2014-goda/54-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные показатели недозагрузки

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты (неактивный рынок)	12%	28%	20%

Источник: Л.А. Лейфер.
«Справочник оценщика недвижимости - 2016.
Том 1. Часть 2. Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов.»

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 20% (среднее значение диапазона).



Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	80,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	256 762

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Земельный налог;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) уровень операционных расходов для низкокласных производственно-складских объектов на неактивных рынках составляет в среднем 21% от потенциального валового дохода.

Чистый эксплуатационный доход

Наименование	Величина (руб./%)
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	67 400
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	189 362

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации рассчитана методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения

Ставка капитализации состоит из двух основных частей: $R = on + of$, где:

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

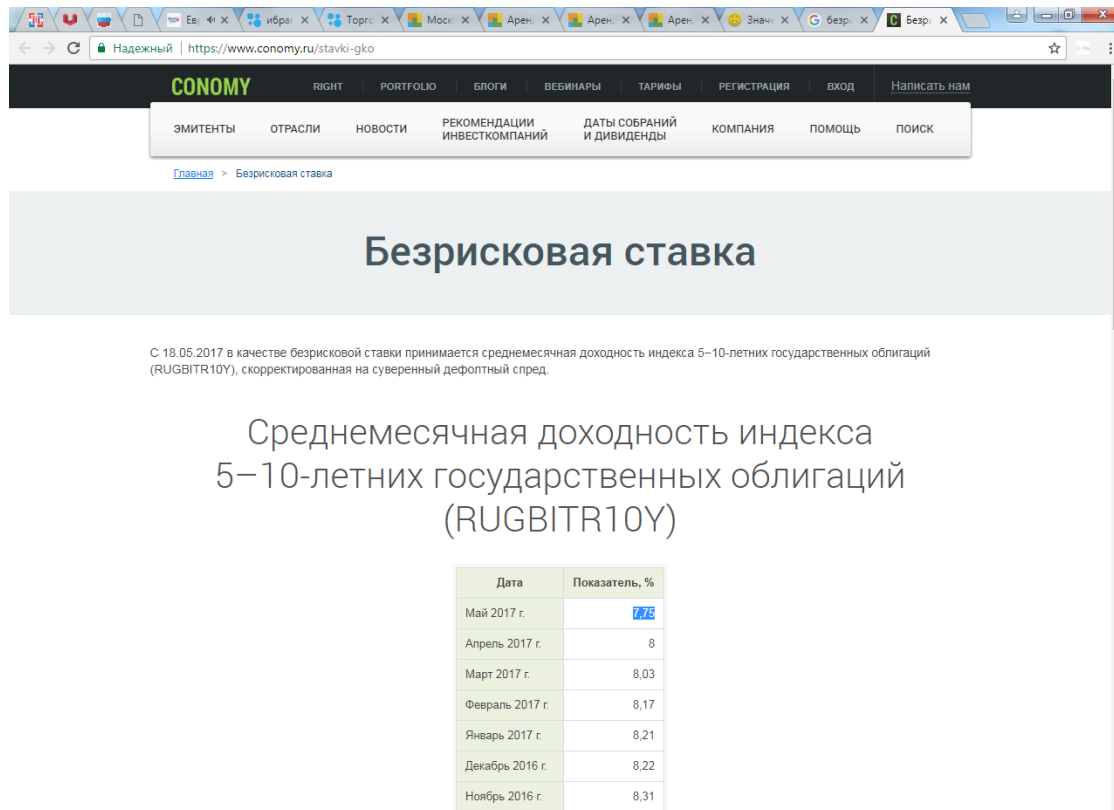
of – норма возврата капитала.

Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

– Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 7,75%. Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки.

Источник: <https://www.conomy.ru/stavki-gko>



– Риск инвестиционного менеджмента

Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости (www.appraiser.ru).

Площадь объекта недвижимости, м2				
до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
1%	2%	3%	4%	5%

Исходя из данных таблицы, премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемого объекта принята равной 2,0%.

– Премия за риск вложений в оцениваемый объект.

Основываясь на исследованиях Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга (1997г.) (С.В. Грибовский, В.В. Жуковский, Д.Н. Табала. Ставка дисконтирования – не игра воображения, а строгая наука // Вопросы оценки, 1997, № 3), приведем перечень основных факторов, учитываемых при определении несистематических рисков, связанных с конкретным объектов недвижимости (исключая риск ликвидности):

- тип объекта недвижимости;
- общая площадь объекта;

- состояние объекта;
- оптимальность расположения.

Как правило, в практике оценочной деятельности премия за перечисленные риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилось.

В связи с этим в настоящем Отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производился на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска. В целом риск вложения средств в объект недвижимости составляет в среднем от 1% до 5%.

Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Факторы риска / Уровень риска	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
	2%	4%	6%	8%	10%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.- складская	специализи- рованная
				х	
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
		х			
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			х		
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
				х	
Количество наблюдений	0	1	1	2	0
Взвешенный итог	0%	4%	6%	16%	0%
			Итого		26%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					6,50%

– Риск низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

Допустим, что инвестор приобрел объект недвижимости по цене V . Если внезапно, инвестору вновь понадобились денежные средства (например, для других инвестиций), инвестор может продать свой объект недвижимости за сумму V . Но проблема в том, что сумма не может быть выручена тут же: объект недвижимости должен в течение определенного времени экспонироваться на рынке. Т.е. сумму V инвестор получит только через время t . Чем меньше время t (т.е. чем более ликвиден объект), тем быстрее инвестор получит деньги за свою собственность.

Полагаем, что в течение времени t инвестор не сможет эксплуатировать объект недвижимости и не сможет получать от него доход.

Допустим, что при покупке объекта по цене V инвестор руководствовался соображением, что цена объекта – это сумма будущих денежных потоков от объекта (инвестор планировал зарабатывать на объекте недвижимости, сдавая его в аренду). Т.е. $V = \frac{D}{R}$, где

- D – годовой доход от объекта недвижимости;

- R – ставка капитализации. (она же – ставка дисконтирования. Разница между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования заключается в ставке возврата капитала, но для зданий с оставшимся сроком службы 20 лет и более ставка возврата капитала исчезающе мала).

Полагаем, что, принимая решение о покупке, инвестор оценивал R не принимая в расчет риск низкой ликвидности.

Теперь же, зная, что объект продается по цене V только через время t , инвестор понимает, что в реальных деньгах он выручит при продаже объекта только сумму, равную $\frac{V}{(1+R)^t}$ – это та же сумма V , но в текущих ценах. Следовательно, и при покупке объекта недвижимости следовало заплатить за него не сумму V , а сумму $\frac{V}{(1+R)^t}$.

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по формуле: $P = \frac{D}{R * (1+R)^t}$.

Следовательно, на самом деле ставка капитализации для здания должна рассчитываться по формуле: $K = R * (1+R)^t$. Ранее мы говорили о приблизительном равенстве ставок капитализации и дисконтирования. Поэтому можно говорить, что формула расчета ставки дисконтирования имеет вид:

$$R_{зд} = R * (1+R)^t$$

- $R_{зд}$ – ставка дисконтирования для здания.
- R – ставка дисконтирования без учета риска низкой ликвидности.

Разница между этими значениями и будет составлять риск низкой ликвидности L :

$$L = R * ((1+R)^t - 1)$$

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 16,25%, следовательно риск низкой ликвидности равен 2,64%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,75%	2,0%	6,50%	2,64%	18,89%

- **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижки-мости	Ставка дисконтирования реальная
18,89%	4,50%	14,39%

Согласно исследованию Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1, часть 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) темп роста цен на универсальные производственно-складские объекты в ближайшие 5 лет составит 4,5%.

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 14,39%.

– Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, т.к. он в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{(of)} = \frac{R_{(on)}}{(1 + R_{(on)})^k - 1}, \text{ где:}$$

R(of) - норма возврата капитала;

R(on) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	14,39%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	37,80%	Расчет произведен в рамках затратного подхода (ср.значение)
Остаточный срок службы объекта оценки	62	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,00%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	14,39%	СК = СД + НВК



Вывод о ставке капитализации

Значение ставки капитализации составило: 14,39%.

Расчет рыночной стоимости по методу капитализации по расчетным моделям

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	114
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	234,6
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	26 746
ПВД, руб. в год	320 952
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	80,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	256 762
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	67 400
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	189 362
Ставка капитализации (R)	14,39%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	1 315 928
Рыночная стоимость, руб. без НДС	1 315 928
Рыночная стоимость здания, с учетом НДС и земли	1 552 795
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	1 552 795

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание с учетом земельного участка	279,3	5 560	1 552 795
Итого			1 552 795

6.4. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном случае при согласовании используется взвешивание результатов, как наиболее распространенный и общепринятый способ согласования. В то же время при взвешивании результатов оценки Оценщики применили метод экспертных оценок.

Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщиков о весомости того или иного подхода. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Иногда, в случае полного отсутствия вторичного рынка и рынка аренды, затратный подход остается единственным подходом, могущим дать ценовой ориентир. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Однако при этом подходе наиболее полно учитывается стоимость прав на земельный участок под зданием. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Сравнительный подход дает наиболее точные результаты при развитом вторичном рынке аналогичных объектов и наличия достоверной информации о сделках. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Доходный подход довольно точен в случаях, когда удастся верно предсказать доходы, которые будет генерировать в будущем объект оценки, а также оценку рынком потенциала будущих доходов. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

В настоящее время альтернативные риски инвестиций растут, в связи с этим происходит увеличение ставки капитализации, в то время как ставки аренды на офисно-торговую недвижимость находятся на прежнем уровне либо снижаются, роста не наблюдается, что ведет к снижению стоимости по доходному подходу.

В открытом доступе имеется информация по ценам предложений аналогичных коммерческих объектов недвижимости. При этом для определения стоимости объекта оценки в

рамках сравнительного подхода были применены корректировки на местоположение, различие в площади, этаж и т.д.

Сравнительному подходу присвоен вес – 50%.

Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект.

Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости. Данному подходу присвоен вес – 50%.

Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Затратный подход применялся в справочных целях, в согласовании не участвует, вес- 0%.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	1 336 730	50,0%	668 365
Затратный	1 443 800	0,0%	0
Доходный	1 552 795	50,0%	776 398
Итого:			1 444 763
Округленно			1 445 000

6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Стоимость зданий без учета стоимости земельного участка составит: 1 445 000-294 000=1 151 000 руб.

Разбивка стоимости по объектам производилась в зависимости от стоимости замещения каждого из объектов и приведена далее в таблице.

№	Наименование	Стоимость замещения, руб.	ВЕС	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание проходной РСЦ	54 000	4,7%	54 060
2	Здание склада РСЦ	1 095 800	95,3%	1 096 940
	Итого:	1 149 800	100,00%	1 151 000

Часть 7. Оценка стоимости автодороги и площадки

7.1. Расчет стоимости сравнительным подходом (отказ от использования)

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Объект оценки – Автодороги и площадки в составе комплекса имущества. Фактически это объекты специализированного, обслуживающего назначения, которые способны генерировать доход только в составе производственного комплекса. На рынке отсутствуют предложения по продаже отдельно ограждений и площадок. Отказ от применения подхода.

7.2. Расчет стоимости затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении затратного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – специализированные объекты на земельном участке. Затратный подход рекомендован к применению
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного	Недвижимость является специализированной.

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
<p>подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:</p> <ul style="list-style-type: none">• определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;• расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;• определение прибыли предпринимателя;• определение износа и устареваний;• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:</p> <ul style="list-style-type: none">• данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;• данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;• сметных расчетов;• информации о рыночных ценах на	<p>Для расчета стоимости сооружений был использован метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство объекта (сооружения) путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.</p>

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
строительные материалы; • других данных;	
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ	Все условия выполнены
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	Все условия выполнены. Применена экспертная модель.
Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.	Все условия выполнены.

Выбор метода для оценки

В рамках затратного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство недвижимости путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Затратный подход показывает стоимость строительства такого же или аналогичного здания, строения (или, так называемых улучшений земельного участка) за вычетом всех форм накопленного износа.

Полная стоимость замещения

Для определения полной стоимости замещения зданий, сооружений оценщик воспользовался сборниками УПВС – с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

Единичная стоимость строительства – стоимость строительства здания в расчете на 1 ед.изм. в ценах на базовую дату (руб. без НДС).



Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Базовый год – 1969

Полная стоимость замещения в ценах базового периода для базового региона с помощью индексов переводилась в полную стоимость замещения в текущих ценах для данного региона. Кроме того, добавлялся НДС, учитывалась (добавлялась) прибыль предпринимателя (прибыль девелопера).

Индексация стоимости строительства из цен базового года в цены на дату оценки производилась при помощи коэффициента индексации.

Рассчитаем индексы:

Источник	Индекс к ТЕР-2001	Индекс к 2001 г.	Индекс 1999 г к 1969 г.
Письмо от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09 Рекомендуемые к применению во II квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования (Свердловская область)	7,24		
Общий индекс СМР в Свердловской области, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест		1,24	
Общий индекс СМР в Свердловской области, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест			23,11

Индекс 1969 ->1999	23,11
Индекс 1999 -> ТЕР-2001	1,24
Индекс ТЕР-2001 -> дата оценки	7,24
Индекс 1969 -> дата оценки	207,47

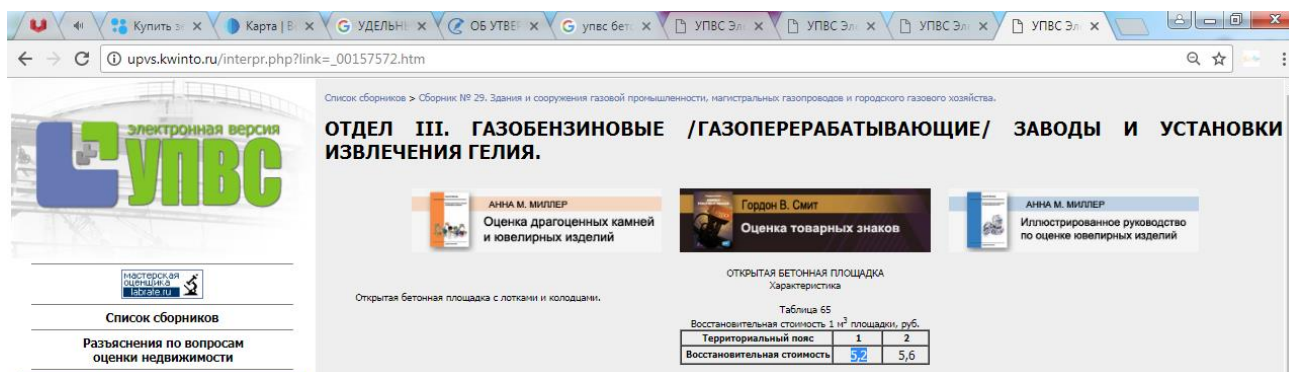
Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№ п/п	Инв. №	Наименование имущества	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во	Сб. УПВС/ Источник информации	Аналог	База цен (год)	ЦС, руб. за ед.	СС в базовых ценах, руб.
1	11202500061	Автодороги и площадки	1 998	кв.м	4 000	Сборник № 29. Здания и сооружения газовой промышленности, магистральных газопроводов и городского газового хозяйства.	ОТКРЫТАЯ БЕТОННАЯ ПЛОЩАДКА	1 969	5,20	20 800



Прибыль предпринимателя (ПП)

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

Прибыль предпринимателя в нашем случае принята нулю.

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№ п/п	Инв. №	Наименование имущества	СС в базовых ценах, руб.	Индекс	Текущая СС, руб. с НДС	ПСЗ, руб.
1	11202500061	Автодороги и площадки	20 800	207,47	5 601 358	5 601 358

Физический износ

Метод эффективного возраста (метод срока службы) базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы, зная величину хронологического возраста и срока службы:

$$k_{\phi} = \frac{B_x}{B_{cc}} \times 100\%,$$

где B_x - хронологический (фактический) возраст – количество лет, прошедших со времени создания объекта;

B_{cc} - срок службы (срок экономической жизни) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации.

На основании Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12125271/#ixzz4QGmrRVrK>) производственные площадки относятся к 5й группе (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно).

Год постройки оцениваемого имущества 1998, то есть 19 лет в эксплуатации на дату оценки, следовательно, по методу эффективного возраста износ составляет свыше 100%, поэтому износ рассчитывался по методу экспертизы состояния на основании визуального осмотра.

Расчет физического износа осуществлялся методом экспертизы состояния.

Метод экспертизы состояния.

Оценка состояния зданий в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Внешний износ

Внешний износ принят таким же, как для зданий в рамках данного отчета.



Вывод о стоимости замещения

№ п/п	Инв. №	Наименование имущества	ПСЗ, руб.	Физ износ, % (Иф) по методу эфф.возраста	Физ. износ, %	Внешний износ, %	Стоимость замещения, руб.	Рыночная стоимость, руб., с НДС, округл.
1	11202500061	Автодороги и площадки	5 601 358	более 100%	30,0%	63,0%	1 450 752	1 450 800

Вывод о стоимости по затратному подходу

№ п/п	Инв. №	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб., с НДС, округл.	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	11202500061	Автодороги и площадки	1 450 800	1 229 492

7.3. Расчет стоимости доходным подходом (отказ от использования).

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Оцениваемое имущество является частью базы, не приносит отдельный доход, который можно было бы рассчитать или спрогнозировать, подход не применялся.

7.4. Вывод о стоимости автодорог и площадки

Поскольку при оценке стоимости площадок и ограждений применялся один затратный подход, согласование результатов не требуется, его вес автоматически равен 100%.

Результаты оценки:

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	Не применялся	0,0%	0
Затратный	1 450 800	100,0%	1 450 800
Доходный	Не применялся	0,0%	0
Итого:			1 450 800



Часть 8. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул.Вокзальная, д.1, составляет на дату оценки:

2 895 800 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Два миллиона восемьсот девяносто пять тысяч восемьсот рублей.

Разбивка стоимости по имуществу

№	Инв. №	Наименование	Базовая хар-ка	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	11101100118	Здание проходной РСЦ	кв.м	6,7	54 060	45 810
2	11101100119	Здание склада РСЦ	кв.м	272,6	1 096 940	929 610
3	11202500061	Автодороги и площадки	п.м.	666,6	1 450 800	1 229 490
4	010000000011	Земельный участок	кв.м	412,0	294 000	294 000
		Итого:			2 895 800	2 498 910

Часть 9. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

9.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

1. Здание проходной РСЦ

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477418 от 03.12.2012 г.
- Технический паспорт по состоянию на 19.07.2007г

2. Здание склада РСЦ

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477434 от 04.12.2012 г.
- Инвентаризационно-техническая карточка от 09.08.2007 г.

3. Автодороги и площадки

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №788853 от 24.12.2012 г.
- Технический паспорт по состоянию на 24.10.2005г

4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477581 от 12.12.2012 г.
- Кадастровый паспорт от 7.10.2010г.
- Справка о балансовой стоимости объектов оценки

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 11 стандарта ФСО-3 «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе». Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объекта оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online) и «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

9.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты СРО «РОО»). Источник: законодательство РФ, официальный сайт СРО «РОО» (srooo.ru)
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/portal/>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НKK «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-9908684-0-3)

Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов РОО взята с официального сайта РОО.

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.



Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Mapm являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.



Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный Директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик

А.В. Миннахметова
М.М. Галиева





Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки

1. Здание проходной РСЦ

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477418 от 03.12.2012 г.
- Технический паспорт по состоянию на 19.07.2007г

2. Здание склада РСЦ

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477434 от 04.12.2012 г.
- Инвентаризационно-техническая карточка от 09.08.2007 г.

3. Автодороги и площадки

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №788853 от 24.12.2012 г.
- Технический паспорт по состоянию на 24.10.2005г

4. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 66 АЕ №477581 от 12.12.2012 г.
- Кадастровый паспорт от 7.10.2010г.

Копии документов оценщика и исполнителя оценки.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ № 477418
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области

Дата выдачи: 03.12.2012 г.

Документы-основания:
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 19.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-1": (передаточный акт ОАО "Первая генерация", по которому права и обязанности ОАО "ОГК-1" переходят к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация") от 19.06.2012 г.
Протокол внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358. КПП 770401001. Дата регистрации: 15.06.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1.

Вид права: собственность


Объект права:
Здание проходной РСЦ. Площадь: общая 6.7 кв.м. Инвентарный номер: 2137/01\0001\35-05. Литер: В. Этажность: 1. Назначение: административное.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-07/022/2008-346

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.12.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-07/016/2012-499

Государственный регистратор: / Кононова О. Н. /

66 АЕ № 477418





**Объект поставлен на технический учет в филиале
СОГУП «Областной центр недвижимости»-
Кировградское БТИ и РН**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
составлен по состоянию на 19.07.2007г.

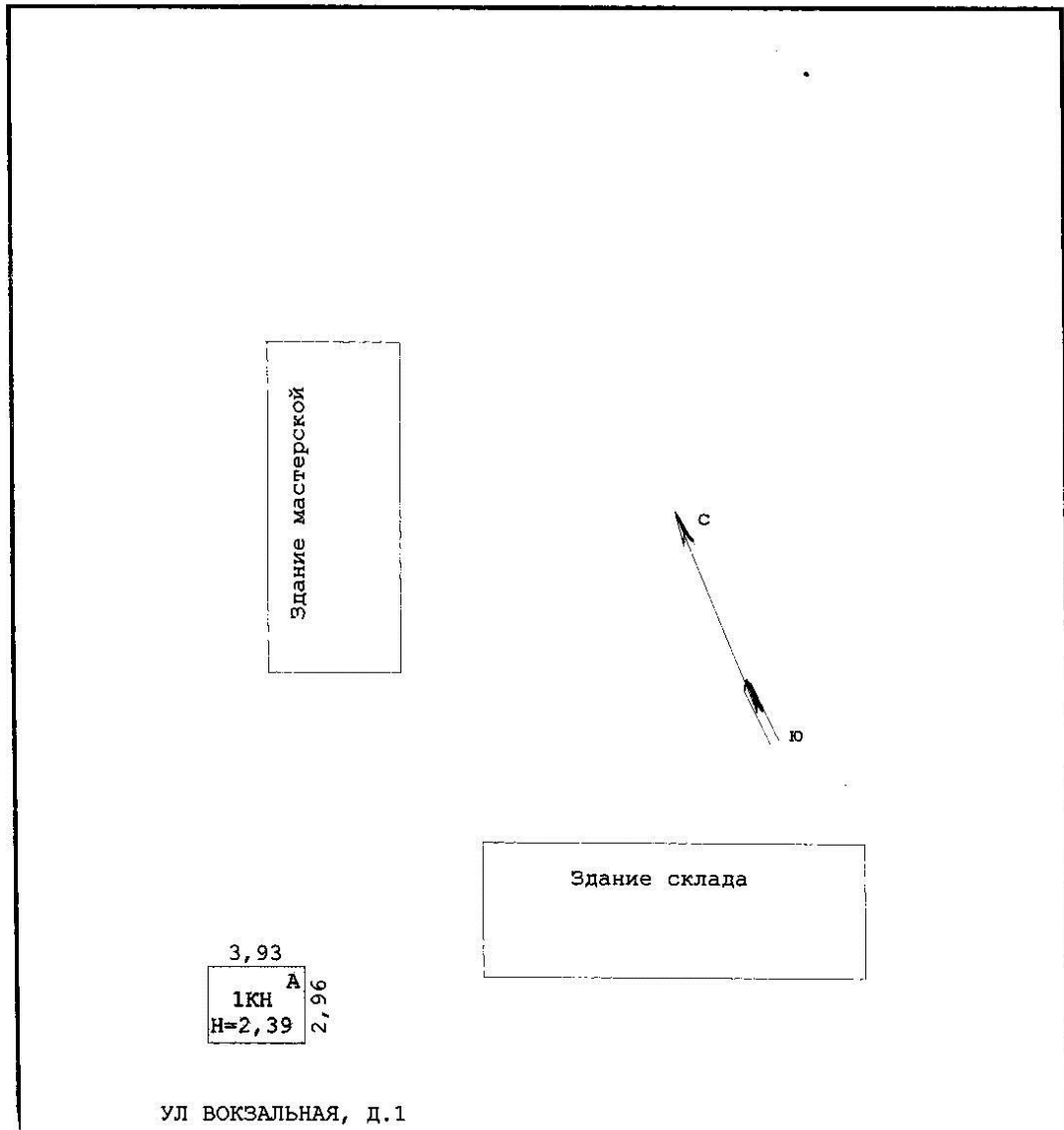
На здание проходной РСЦ

1. Район

2. Свердловская область, г. Верхний Тагил

3. улица Вокзальная, д.1

Инвентарный номер **2138\01\0001\35-05**



СОГУП «Областной центр недвижимости»	Филиал СОГУП «Областной центр недвижимости» Кировградское БТИ и РН	Инд 2137\01\0001\35-05	
Лист № 2	Инвентарный план здания проходной РСЦ, расположенного в г. Верхний Тагил, ул Вокзальная, д.1	Масштаб Б м	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
25.07.17	техник	Епанчинцева Э.Н.	
01.08.17	бригадир	Жеребцова О.В.	
09.08.17	Начальник	Латфуллина М.В.	



IV. Общие сведения

Назначение: административное

Использование: административное

Количество мест (мощность) _____

А) _____

Б) _____

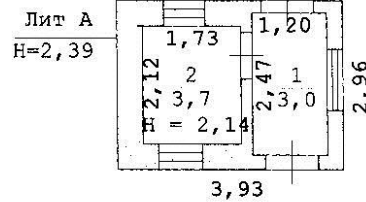
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	2	3	4	5	6
A	Здание проходной	$3,93 * 2,96$	11,6	2,39	28
		Итого:	11,6		28



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	А		Год постройки	1980				
Группа капитальности	1							
Вид внутренней отделки	простая		Число этажей	1				
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивных элементов	Коэффициент износа	Удельный вес с учетом доли износа	Процент износа	Проектный удельный вес конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Ленточный бутовый, глуб 1,80 толщ.0,40						
2	а) Стены и их наружная отделка	Шлакоблоки толщ.0,40						
	б) Перегородки	шлакоблоки						
3	Перекрытия	Чердачные	Дощатое утепленное					
		Междуэтажное						
		Подвальные						
4	Крыша	Шифер по деревянной обрешетке						
5	Полы	Дощатый по лагам, линолеум						
6	Проемы	Оконные	По 1 глухому переплету в проеме, окрашенные					
		Дверные	Дощатые, окрашенные					
7	Отделка	Внутренняя	Штукатурка стен и потолка, побелка, окраска					
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление	От ТЭЦ					
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабж.						
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифты						
Телевидение								
9	Прочие работы							




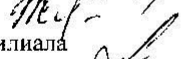
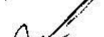
ЕОГУП «Областной центр недвижимости»	Филиал ЕОГУП «Областной центр недвижимости» Кировградское БТИ и РН	Инд 21374010001135-05	
Лист № 2	Позтажный план здания проходной РСЦ, расположенного в г. Верхний Тагил, ул Вокзальная, д.1	Масштаб Б м	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.07.07	техник	Епанчинцева Э.Н.	<i>[Signature]</i>
01.08.07	бригадир	Жеребцова О.В.	<i>[Signature]</i>
09.08.07	Начальник	Латфуллина М.В.	<i>[Signature]</i>



XII. Общая стоимость строений и сооружений на участке, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.
Инвентаризация проведена для целей государственной регистрации без уточнения процента износа.								

“ 24” июля 2007 г.
“ 01” ~~02~~ 2007 г.
“ 09” ~~08~~ 2007 г.

Исполнили:  (Епанчинцева З.Н.)
Проверил:  (Жеребцова О.В.)
Начальник филиала  (Латфуллина М.В.)

Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования “ ” 200 г.	“ ” 200 г.	“ ” 200 г.
Обследовал		
Проверил		
Директор		




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ № 477434
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области

Дата выдачи: 04.12.2012 г.

Документы-основания:
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 19.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-1": (передаточный акт ОАО "Первая генерация", по которому права и обязанности ОАО "ОГК-1" переходят к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация") от 19.06.2012 г.
Протокол внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358. КПП 770401001. Дата регистрации: 15.06.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание склада РСЦ. Площадь: общая 272.6 кв.м. Инвентарный номер: 2137/01\0002\35-05. Литер: Б. Этажность: 1. Назначение: складское.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-07/022/2008-309

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.12.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-07/016/2012-500

Государственный регистратор:  / Катаева Н. Г. /

66 АЕ № 477434





Российская Федерация
Свердловская область

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ КАРТОЧКА

На здание склада РСЦ, расположенное на территории г.Верхнего Тагила .

Выполнена: Филиалом СОГУП «Областной Государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Кировградским Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости Свердловской области по состоянию на 16.07.-2007г.

Инвентарный номер	2137/01/0002/35-05					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Адрес (местонахождение): Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д.1

СОГЛАСОВАНО:

Директор Верхнетагильской
ГРЭС- филиала ОАО «ОГК-1»


А. А. Левитов


М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник филиала
Областной Центр недвижимости
«Кировградское БТИ и РН»


М.В. Латфуллина

«09» августа 2007 г.

М.П.



Состав инвентаризационной карточки.

№ П / П	Наименование документа	Номер листа	Примечание
1	Инвентаризационно - техническая карточка.	1 - 2	
2	Ситуационный план расположения объектов на территории промплощадки. б/м.	3	
3	Экспликация к плану расположения объектов на территории промплощадки.	4	Приложение 2

2. Общие сведения об объекте

2.1. наименование: здание склада РСЦ Верхнетагильской ГРЭС- филиала ОАО «ОГК-1»

2.2. назначение комплекса: складское;

2.3. фактическое использование: по назначению;

2.4. характеристика по объемно-планировочным решениям (нужное подчеркнуть);

а) точечный, линейный;

б) объемный, плоскостной;

в) единичный моноблок, несколько единичных построек;

г) наземный, подземный, надземный;

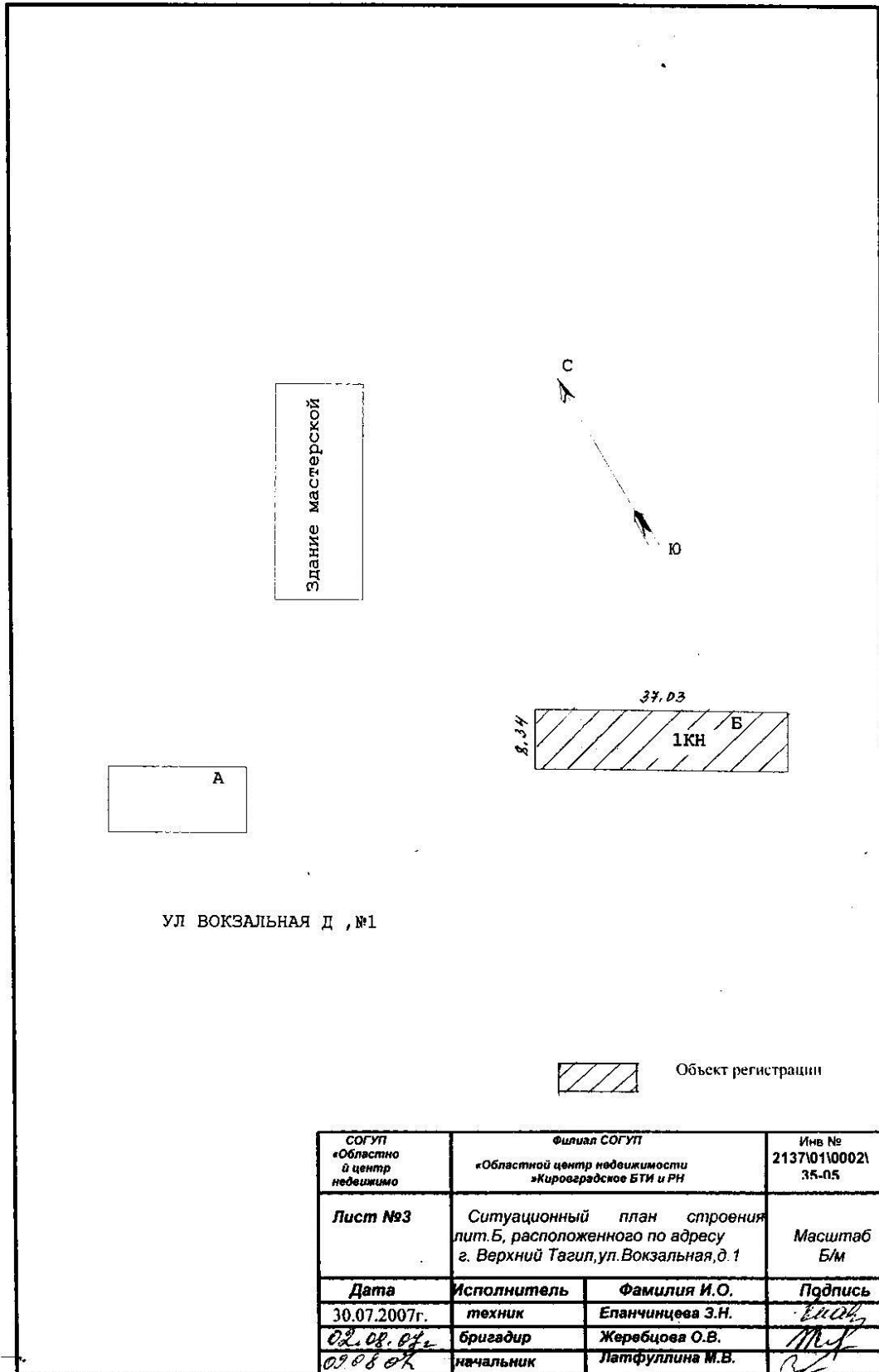
2.5. принадлежность: входит в состав имущественного комплекса Верхнетагильской ГРЭС- филиала О «ОГК-1»

3. Запись о правообладателях.

№ по реестру (реестровый номер объекта)	Наименование правообладателя	Вид права	Доля в праве	Правоустанавливающие документы	Дата записи

Инвентаризационно - техническую карточку

Выполнил			Проверил		
Дата	Должность Ф.И.О.	Подпись	Дата	Должность Ф.И.О.	Подпись
26.07.2007г.	Техник: Епанчинцева З.Н.		26.07. 2007г.	Инженер: Жеребцова О. В.	





СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ № 477581

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области

Дата выдачи: 12.12.2012 г.

Документы-основания:

Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 19.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-1": (передаточный акт ОАО "Первая генерация", по которому права и обязанности ОАО "ОГК-1" переходят к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация") от 19.06.2012 г.
Протокол внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358. КПП 770401001. Дата регистрации: 15.06.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1.

Вид права: — собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под объект промышленности (переработка и хранение леса). Площадь: 412 кв.м.

Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а

Кадастровый (или условный) номер:

66:37:0000000:74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.12.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-07/017/2012-035

6 Государственный регистратор:




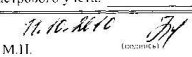
/ Кононова О. Н. /



Федеральное государственное учреждение «Росреестр» (подразделение органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.

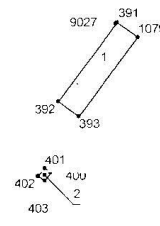


7 октября 2010 г. № 66:37/201/10-0710

1	Кадастровый номер 66:37:0000000:74	2	Лист № 1	3	Всего листов 7				
Общие сведения									
4	Предыдущие номера: -								
5	Единое землепользование				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.09.2005			
7	Местоположение: обл. Свердловская, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория и установка	
8.2	- весь -								
9	Разрешенное использование: Под объект промышленности (переработка и хранение леса)								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -								
11	Площадь: 412,00±7,00 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 103161,70	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): -	14	С/К.Местная		
15	Сведения о правах: -								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 66:37:0000000:74 равнозначен кадастровому номеру 66:37:00 00 000:0074								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -						
Начальник отдела						Багарикова А. А.			
<small>(подпись)</small>		М.П.				<small>(подпись)</small>			

Федеральное государственное учреждение «Росреестр» (подразделение органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

7 октября 2010 г. № 66:37/201/10-0710

1	Кадастровый номер 66:37:0000000:74	2	Лист № 3	3	Всего листов 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
					
5	Масштаб 1:1700	Условные знаки: см. В.2, лист			
Начальник отдела					
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>			



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
7 октября 2010 г. № 66:37:001/10-0710

1	Кадастровый номер	66:37:0000000:74	2	Лист №	4	3	Всего листов	7
5	Условные знаки:		Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе					
	Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе		Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе					
	-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточно для определения его прохождения на местности	■	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточно для определения их прохождения на местности				
	-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором недостаточно для определения его прохождения на местности	□	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого недостаточно для определения их прохождения на местности				
	•	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	■-■-■-■	единое землепользование с преобладанием объемных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности				
	•	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	□-□-□-□	единое землепользование с преобладанием объемных участков, имеющиеся сведения, о границах которых недостаточно для определения их прохождения на местности				
	26	номер точки границы	-----	единое землепользование с преобладанием участков , имеющиеся сведения, о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности				
	3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	-----	единое землепользование с преобладанием участков , имеющиеся сведения, о границах которых недостаточно для определения их прохождения на местности				
	: 8	номер учетной земельной части участка	-----	единое землепользование с преобладанием участков , имеющиеся сведения, о границах которых недостаточно для определения их прохождения на местности				
	: 8 2	номер учетной части земельного участка	-----	единое землепользование с преобладанием участков , имеющиеся сведения, о границах которых недостаточно для определения их прохождения на местности				

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

М

(подпись)

Багарикова А. А.

(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер	66:37:0000000:74	2	Лист №	5	3	Всего листов	7
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика			Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4			5	
	1	-	401	66:37:0204001:329			-	
	2	-	11	66:37:0204001:330			-	

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

М

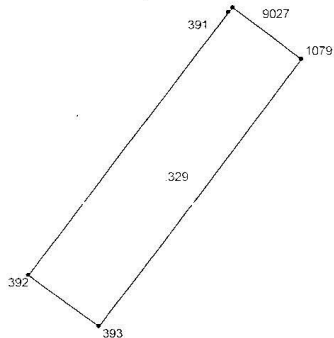
(подпись)

Багарикова А. А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
7 октября 2016 г. № 66:37/201/10-0710

1	Кадастровый номер	66:37:0000000:74	2	Лист №	5	3	Всего листов	7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части					66:37:0204001:329
								
5	Масштаб 1:500							



Начальник отдела
(подпись)

М.П. *Ж1* (подпись)

Багарикова А. А.
(инициал, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ 788853

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №477161 серия 66 АЕ от 16.11.2012 г.

Дата выдачи: 24.12.2012 г.

Документы-основания:
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 19.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО - Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-1": (передаточный акт ОАО "Первая генерация", по которому права и обязанности ОАО "ОГК-1" переходят к ОАО "ИНТЕР РАО - Электрогенерация") от 19.06.2012 г.
Протокол внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358. КПП 770401001. Дата регистрации: 15.06.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1.

Вид права: собственность

Объект права:
см. приложение № 2

Кадастровый (или условный) номер:
66:37:0000000:0000:65:453:001:015132010:0402:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.11.2012 г. сделана запись регистрации № 66-66-07/016/2012-283

Государственный регистратор:  / Кононова О. Н. /

66 АЕ 788853





Приложение №2 к Свидетельству о регистрации права серии 66 АЕ № 788853 от 24.12.2012 г.

Объект права:

Комплекс 13 внутриплощадочных дорог, включающий: 1) подъездные автодороги и площадки; 2) тротуары; 3) дорогу к установке очистки нефтесодержащих стоков; 4) внутриплощадочные автодороги и площадки; 5) внутриплощадочные автодороги; 6) подготовку территории площадки ВТГРЭС; 7) автодороги; 8) автодороги и площадки; 9) асфальтовую площадку у проходной; 10) пешеходную дорожку у ВОХР; 11) бетонную дорогу внутри мазутного хозяйства; 12) щебеночную дорогу внутри мазутного хозяйства; 13) автодорогу на центральном складе

Литер: 1) VIII; 2) III; 3) IV; 4) V; 5) VI; 6) VII; 7) II; 8) IX; 9) X; 10) XI; 11) XII; 12) XIII; 13) XIV

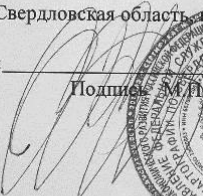
Площадь:

1) протяженность - 2736,60 пог.м.; 2) протяженность - 138,00 пог.м.; 3) протяженность - 204,80 пог.м.; 4) протяженность - 6913,66 пог.м.; 5) протяженность - 310,00 пог.м.; 6) протяженность - 1766,60 пог.м.; 7) протяженность - 3038,10 пог.м.; 8) протяженность - 666,60 пог.м.; 9) протяженность - 32,00 x 10,00 пог.м.; 10) протяженность - 452,00 пог.м.; 11) протяженность - 276,00 пог.м.; 12) протяженность - 2050,00 пог.м.; 13) протяженность - 430,00 пог.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, Верхний Тагил

Государственный регистратор:

Подпись: 

Конова О. Н.

Дата: 24.12.2012 г.

Лист №1 из 1





Федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация»
Свердловский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Том 35)

Верхнетагильская ГРЭС
Комплекс №13 внутриплощадочных дорог

Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Верхний Тагил, сектор

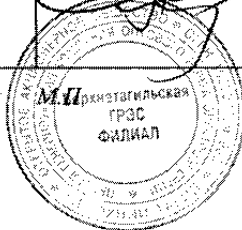
Инвентарный номер	65:453/001/015/32.010/0402/20000
Реестровый номер	041005/001/015/32.010/0402/20000
Кадастровый номер	66:34:0000000/0000/65:453/001/015/32.010/0402/20000

Дома с/х. н. п. у.
Верхний Тагил
03.01.06

Дата составления технического паспорта 24 октября 2005 г.

Технический паспорт составлен по данным обследования на 4 октября 2005 г.

Наименование собственника (владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
ОАО «Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии»	Федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация» Свердловский филиал	
Утверждаю Генеральный директор Хлебников В.В.	Директор	Подпись
Согласовано Директор Верхнетагильской ГРЭС филиал ОАО «ОГК-1» Марченко А.А.	Луганина Е.И.	



[Handwritten signature]



1. Описание (состав) технической документации.

№ п/п	Наименование составных частей технической документации	№	Примечание
1.	Опись (состав) технической документации	2	
2.	Общие сведения	3	
3.	План расположения комплекса №13 внутриплощадочных дорог по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил	4	Приложение № 1
4.	Экспликация дорог, проездов и площадок	5-6	Приложение № 2
5.	Запись о правообладателях	7	



2. Общие сведения об объекте:

- 2.1. наименование: комплекс №13 внутриплощадочных дорог
- 2.2. назначение: производственное
- 2.3. фактическое использование: по назначению
- 2.4. характеристика по объемно - планировочным решениям:
 - а) точечный, линейный
 - б) объемный, плоскостной;
 - в) единичный моноблок, несколько единичных построек
 - г) наземный, подземный, надземный;
- 2.5. принадлежность: входит в состав имущественного комплекса ОАО «Первая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии».



Экспликация дорог, проездов и площадок

№ на плане (литера)	Субномер	Наименование	Основной материал покрытия	Протяженность, трассы, м	Площадь покрытия (кв.м.)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бухгалтерского учета	Балансовая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
VIII	402	Подъездные автодороги и площадки	ж.б. плиты	2736,0	5541,5 1644,0	1970	B0250050	18690897,00
III	403	Тротуары	асфальт	138,0	207,0	1968	B0250057	252189,00
IV	404	Дорога к установке очистки нефтесодержащих стоков	бетон	204,8	1229,0	1975	B0250059	1568874,00
V	405	Внутриплощадочные автодороги и площадки	ж.б., бетон	6913,66	31440,0	1980	B0250058	12734988,00
VI	406	Внутриплощадочные автодороги	щебень, скально-щерб.	310,0	1085,0	1968	B0250053	32639,00
VII	407	Подготовка территории площадки ВТГРЭС	бетон	1766,6	10600,0	1996	B0250060	10706,00

Исполнитель
140





№ на плане (литера)	Субномер	Наименование	Основной материал покрытия	Протяженность трассы, м	Площадь покрытия (кв. м.)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бухгалтерского учета	Балансовая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
II	408	Автомобильные дороги	асфальт, бетон	3038,1	18229,0	1996	В0250070	25891001,00
IX	409	Автомобильные дороги и площадки	бетон	666,6	4000,0	1998	В0250076	1835507,00
X	410	Асфальтовая площадка у проходной	асфальт	32,0x10,0	320,0	1968	В0250047	99233,00
XI	411	Пешеходная дорожка у ВОХР	щебень	452,0	1130,0	1968	В0250056	149958,00
XII	412	Бетонная дорога внутри мазутного хозяйства	бетон	276,0	1656,0	1964	В0250048	173484,00
XIII	413	Щебеночная дорога внутри мазутного хозяйства	грунто-щебень	2050,0	10235,0	1967	В0250052	194778,00
XIV	414	Автомобильная дорога на центральном складе	бетон	430	2580,0	1959	В0250039	46804,00



Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1	собственность		ОАО «ОГК-1»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АБ 697947	23.06.2005г.

Техническая документация

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Башук О.В.		Сидоренко Н.И.	



ИНТЕР РАО
ЮЖНОУРАЛЬСКАЯ ГРЭС

Спортивная ул., д. 1, г. Южноуральск, Челябинская область, Россия, 457040
Телефон: +7 (35134) 4-33-40 Факс: +7 (35134) 9-23-40
www.irao-generation.ru

18.08.2017, № 5/4

Филиал «Верхнетальская ГРЭС»
АО «Интер РАО- Электрогенерация»

Информация по ОС

Заместителю директора
по экономике и снабжению
В.В. Бавыкиной

Уважаемая Валентина Викторовна!

В рамках запроса № ВТ/КП/01/1058 от 15.08.2017, направляю информацию о стоимости ОС по состоянию на 31.07.2017 по филиалу «Верхнетагильская ГРЭС»:

№ п/п	Наименование ОС	Инд. номер ОС	Первоначальная стоимость по состоянию на 31.07.2017 г., руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 31.07.2017 г., руб.
1	2	3	4	5
1	Здание проходной РСЦ, литер В, общая площадь 6,7 кв.м	11101100118	56 484,57	46 547,19
2	Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м.	11101100119	1 364 019,68	1 124 053,1
3	Автомобильные дороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 пог.м.	11202500061	15 574 956,27	13 774 200,87
4	Земельный участок 66:37:00 00 000:74 (здание склада РСЦ) S=412 кв.м	10000000011	22 261,5	22 261,5

Руководитель УЦ

С.В. Радионова

Е.А. Карандашова
(351667) 26 83



Страховое публичное акционерное общество



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Левобудучная, 24/1
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страхователь

1

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество



6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров давности, установленного. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2004 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношения объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.**
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.**
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей** за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «01» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017 года;

Страхователь

2

Страховщик



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

2. За период с «01» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2017 года;
3. За период с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2017 года;
4. За период с «01» октября 2017г. по «31» декабря 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2017 года;
5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017 года;
6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;
7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;
8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2018 года;
9. За период с «01» января 2019г. по «31» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2018 года;
10. За период с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2019 года;
11. За период с «01» июля 2019г. по «30» сентября 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2019 года;
12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2019 года.

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты

Страхователь

3

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

дополнительной страховой премии. Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя:

Генеральный директор



Миннахметова А. В.



СТРАХОВЩИК:
ЗАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан

От Страховщика:

Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)

Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

Титова Е.В.

Страхователь

4

Страховщик



Страховое публичное акционерное общество



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«31» марта 2017 года

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили к договору страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- По соглашению сторон, в связи с переносом срока оплаты страховой премии по договору страхования, п. 13.1. раздела 13. «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» Договора страхования читать в следующей редакции:
13.1. Страховая премия устанавливается в размере 570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «01» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017 года;
2. За период с «01» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «04» апреля 2017 года;
3. За период с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2017 года;
4. За период с «01» октября 2017г. по «31» декабря 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2017 года;
5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017 года;
6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;
7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;
8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2018 года;
9. За период с «01» января 2019г. по «31» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2018 года;
10. За период с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2019 года;
11. За период с «01» июля 2019г. по «30» сентября 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2019 года;
12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2019 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «31» марта 2017 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: Миннахметова А. В.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Волчков И. В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.



Страховое публичное акционерное общество



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«18» апреля 2017 года

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «НКК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- На основании заявления Страхователя от «18» апреля 2017 г. Стороны договорились раздел «11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 560 000 000,00 (Пятьсот шестьдесят миллионов) Рублей.
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) Рублей.
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.»
- Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет 62 700,00 (Шестьдесят две тысячи семьсот) Рублей, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «02» мая 2017 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Остальные условия Договора остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «18» апреля 2017 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: Миннахметова А. В.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Волчков И. В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.





Страховое публичное акционерное общество



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-056235/16**

«02» сентября 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Галиева Миляуша Марселевна
Паспортные данные: 9212, 344662, Отделением УФМС России по Республике Татарстан в Кукморском районе от 29.08.2012 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «22» сентября 2016 года по «21» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **900 (Девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями договора в срок по **05.10.2016г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается недействительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Галиева Миляуша Марселевна

От Страхователя: М. М. Галиева

СТРАХОВЩИК: **ИНГОССТРАХ**
СПАО
От Страховщика: И. В. Волчков
Директор филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Казань)
Доверенность № 4525523-600/15 от 21.08.2015 г.



**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Галиевой Миляуши Марселевны

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

о том, что Галиева Миляуша Марселевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009210

«10» октября 2014г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Жалобы на профессиональную деятельность оценщика: не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в марте 2017 года плановую проверку прошла успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «21» апреля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

Отчет №10221 об оценке рыночной стоимости
167
объектов недвижимости