

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-213-Н

рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного
по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1

Дата оценки: 02.06.2020 г.

Дата составления отчета: 02.06.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация»

119435, РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1

ИНН 7704784450 ОГРН 1117746460358, дата присвоения: 15.06.2011 г.

Получатель услуг: Филиал «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация»

Адрес местонахождения филиала: 624162, Свердловская область, г. Верхний Тагил, сектор
Промышленный проезд, 4, Промплощадка

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Безопасность»

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24

Телефон +79174168439, +79173436403

ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата регистрации 27.11.2002 г.

ОЦЕНЩИК:

Кузнецова Надежда Константиновна

Член СРО – Общероссийская Общественная Организация «Российское общество оценщиков»

Регистрационный номер – 001001

г. Уфа, 2020 г.

АО «Интер РАО - Электрогенерация»

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества №8-ВЕР/009-0198-MSP-20 от 17.04.2020 г. ООО «Аудит-Безопасность» произведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, именуемого в дальнейшем объект оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 02.06.2020 г., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, округлена и составила 6 632 000,00 (Шесть миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей, 00 копеек с НДС, в том числе:

Таблица 1

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м./Протяженность, п.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание склада РСЦ, литер Б	272,6	1 380 000,00	1 150 000,00
Земельный участок кадастровый №66:37:0000000:74	412,0	120 000,00 (НДС не облагается)	120 000,00 (НДС не облагается)
Автодороги и площадки, литер IX	666,6	4 248 000,00	3 540 000,00
Право пользования на условиях аренды земельным участком кад. №66:37:0204001:851	3 901,0	884 000,00	736 666,67
ИТОГО:		6 632 000,00	5 546 666,67

Характеристики объекта оценки приведены в отчете об оценке. Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик, проводивший оценку, действительный член саморегулируемой организации - Общероссийская Общественная Организация «Российское Общество оценщиков» (СРО РОО) Кузнецова Н.К.

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Сводом Стандартов и Правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р)¹.

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»

Оценщик 1 категории



¹ В части, не противоречащей Федеральным Стандартам

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	26
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
3.3. 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.....	32
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	41
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ	42
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	45
4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	45
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВО ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	47
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	47
5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	70
5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	70
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ.....	78
5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	79
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	91
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	93
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	95

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;

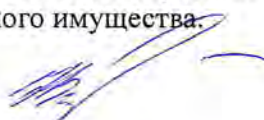
- осуществил личный осмотр объекта оценки, который явился предметом рассмотрения в настоящем отчете;

- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик 1 категории



Кузнецова Н.К.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: договор №8-ВЕР/009-0198-MSP-20 от 17.04.2020 г.

Таблица 2 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, в составе: Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м.; Земельный участок, кад. номер: 66:37:0000000:74, общая площадь 412,0 кв.м.; Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 п.м.; Земельный участок кад. №66:37:0204001:851, общая площадь 3901,0 кв.м.
Имущественные права	Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Земельный участок, кад. номер: 66:37:0000000:74, общая площадь 412,0 кв.м. - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 п.м. - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Земельный участок кад. №66:37:0204001:851, общая площадь 3901,0 кв.м. – право пользования на условиях аренды Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)

Таблица 3 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.			ИТОГО, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Здание склада РСЦ, литера Б	2 190 000,00	1 559 000,00	1 449 000,00	1 500 000,00
Автодороги и площадки, литер IX	5 132 000,00	Не применялся	Не применялся	5 132 000,00

В результате расчетов **итоговая величина рыночной стоимости** недвижимого имущества по состоянию на 02.06.2020 г., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, округлена и составила:

Таблица 4

Наименование объекта	Общая площадь, м2/Протяженность, п.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание склада РСЦ, литер Б	272,6	1 380 000,00	1 150 000,00
Земельный участок кадастровый №66:37:0000000:74	412,0	120 000,00 (НДС не облагается)	120 000,00 (НДС не облагается)
Автодороги и площадки, литер IX	666,6	4 248 000,00	3 540 000,00



Наименование объекта	Общая площадь, м2/Протяженность, п.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Право пользования на условиях аренды земельным участком кад. №66:37:0204001:851	3 901,0	884 000,00	736 666,67
ИТОГО:		6 632 000,00	5 546 666,67

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5 – Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, в составе: Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м.; Земельный участок, кад. номер: 66:37:0000000:74, общая площадь 412,0 кв.м.; Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 п.м.; Земельный участок кад. №66:37:0204001:851, общая площадь 3901,0 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о ГРП 66 АЕ №477581 от 12.12.2012 г.; Свидетельство о ГРП 66 АЕ №477434 от 04.12.2012 г.; Свидетельство о ГРП 66 АЕ №788853 от 24.12.2012 г.; Инвентаризационно-техническая карточка на здание склада РСЦ; Технический паспорт (том 35) Верхнетагильская ГРЭС комплекс №13 внутриплощадочных дорог от 24.10.2005 г.; Справка об остаточной стоимости основного средства №б/н от 08.05.2020 г.; Инвентарная карточка учета основных средств №11202500061 от 03.04.2020 г.; Инвентарная карточка учета основных средств №11101100119 от 03.04.2020 г.; Инвентарная карточка учета основных средств №10000000011 от 03.04.2020 г.; Договор аренды земельного участка №31/Ю-2016 от 01.07.2016 г.; Письмо от 02.06.2020 г. №ВТ/01/789
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Земельный участок, кад. номер: 66:37:0000000:74, общая площадь 412,0 кв.м. - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 п.м. - право собственности Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) Земельный участок кад. №66:37:0204001:851, общая площадь 3901,0 кв.м. – право пользования на условиях аренды Обременения права: не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	Результат предполагается использовать для цели совершения имущественных сделок (продажа)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	02.06..2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства,

	<p>притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.</p> <p>2. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.</p> <p>3. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в отчете об оценке.</p> <p>4. Информация по объектам-аналогам, характеризующая количественные и качественные параметры объектов-аналогов, принята на основании данных, представленных в публичных офертах, а также на основании информации, полученной Оценщиком дополнительно в результате телефонных переговоров с собственниками / представителями собственников. Информация, полученная путем переговоров, считается достоверной.</p> <p>5. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.</p>
Иные расчетные величины	Нет
	Иные сведения
Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Не требуется
Дата обследования (осмотра) объекта оценки Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	<p>Не проводился</p> <p>Согласно представленным Заказчиком фотографиям при расчете стоимости объекта оценки принято допущение, что здание склада РСЦ находится в удовлетворительном техническом состоянии, автодороги, площадки находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.</p>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр объекта оценки не проводился согласно заданию на оценку (Приложение №1 к Договору от 17.04.2020 г. №8-ВЕР/009-0198-MSP20, см. Приложение к настоящему Отчету).</p> <p>Фотографии объекта оценки представлены Заказчиком оценки.</p>
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком не позднее даты осмотра объекта оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	-

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6 – Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» (АО «Интер РАО – Электрогенерация»)
Реквизиты	РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1
Местонахождение	ИНН 7704784450, КПП 770401001, ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011 г.

Таблица 7 – Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Кузнецова Надежда Константиновна
Место нахождения, контактные данные	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79174168439, +79173436403 Электронная почта: audit-ab@yandex.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	«Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 РФ, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, офис 5 регистрационный номер 001001, дата включения в реестр СРО – 25.09.2007 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	По направлению «Оценка недвижимости» №005833-1 от 16.03.2018 г.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: Диплом Башкирского государственного университета о профессиональной переподготовке ПП № 492100 от 20.02.2003 г., Свидетельство ГОУ ВПО БГУ о повышении квалификации от 26.01.2013 г. № 078.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 922/1640088577 от 26.11.2019 г. Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия». Срок действия с 28.11.2019 г. по 27.11.2020 г., на сумму 30 000 000 руб., лимит ответственности в размере страховой суммы.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 1997 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика	<p>Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве - <u>требование о независимости выполнено.</u></p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика - <u>требование о независимости выполнено.</u></p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки - <u>требование о независимости выполнено</u></p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки</p>



	объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки - <u>требование о независимости выполнено.</u>
--	---

Таблица 8 - Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 г. Дата регистрации: 27.11.2002 г.
Страхование ответственности	ОАО «Альфа-Страхование», страховой полис № 8491R/776/00015/5-08 на сумму 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей, действующий с 09.04.2020 по 03.03.2021. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>

1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами.

Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

Общая цель Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Конфиденциальность.

Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частных случаях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного

согласия между заказчиком и экспертом.

Ответственность Оценщиков.

Оценщик утверждает, что проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность относительно управления исследуемым Объектом со стороны Заказчика.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

Освобождение от ответственности.

Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

Дополнительные работы.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

Описание Объекта (имущества).

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

Неявные характеристики и скрытые дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов этой проблемы.

Оценка не учитывала возможного влияния токсичных, вредоносных или зараженных веществ, материалов или их компонентов, находящихся на Объекте, а также стоимость их удаления, в определении которых Оценщик не вправе считать себя достаточно компетентным.

Заключительные положения.

Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Допущения.

Все расчеты производились оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в отчете.

Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

При определении стоимости объекта оценки мы опирались на данные, предоставленные Заказчиком.

Осмотр объекта оценки не проводился согласно Заданию на оценку (Приложение №1 к Договору от 17.04.2020 г. №8-ВЕР/009-0198-MSP20, см. Приложение к настоящему Отчету). Фотографии объекта оценки представлены Заказчиком оценки.

Согласно представленным Заказчиком фотографиям при расчете стоимости объекта оценки принято допущение, что здание склада РСЦ находится в удовлетворительном техническом состоянии, автодороги, площадки находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.

Все выводы и заключения, содержащиеся в отчете, относятся только к данной оценке и не могут быть использованы вне её контекста. Данная оценка действительна только на дату её проведения и только для целей, указанных в настоящем отчете.

Полученный результат стоимости и доходности объекта оценки вероятен при условии всех принятых допущений и предположений.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью отчета.

Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная

база:

1. Федеральный закон №135–ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования;

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

2.1) ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;

2.2) ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»;

2.3) ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке»;

2.4) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»;

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

3. Свод Стандартов Оценки Российского общества оценщиков 2015 (ССО РОО–2015), введенный в качестве Системы Стандартов РОО Решением Совета Российского общества оценщиков (Протокол № 07-Р от 23 декабря 2015 года).

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная арендная плата - это расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

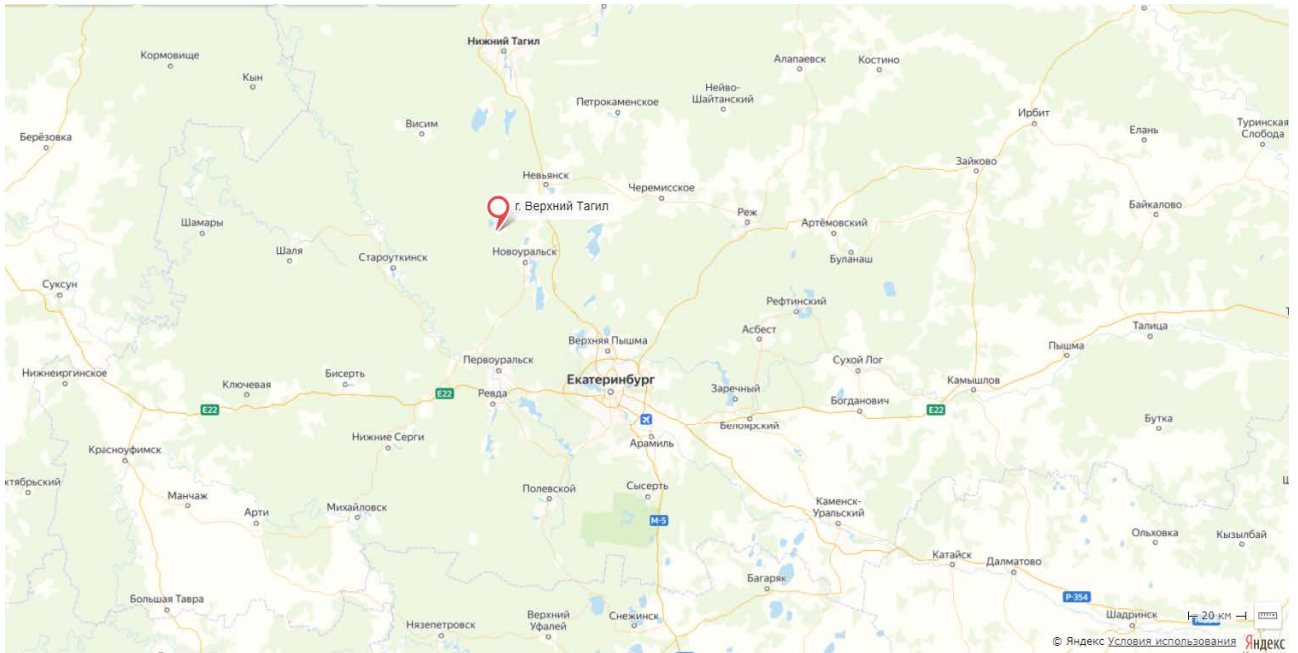


Рис. 1

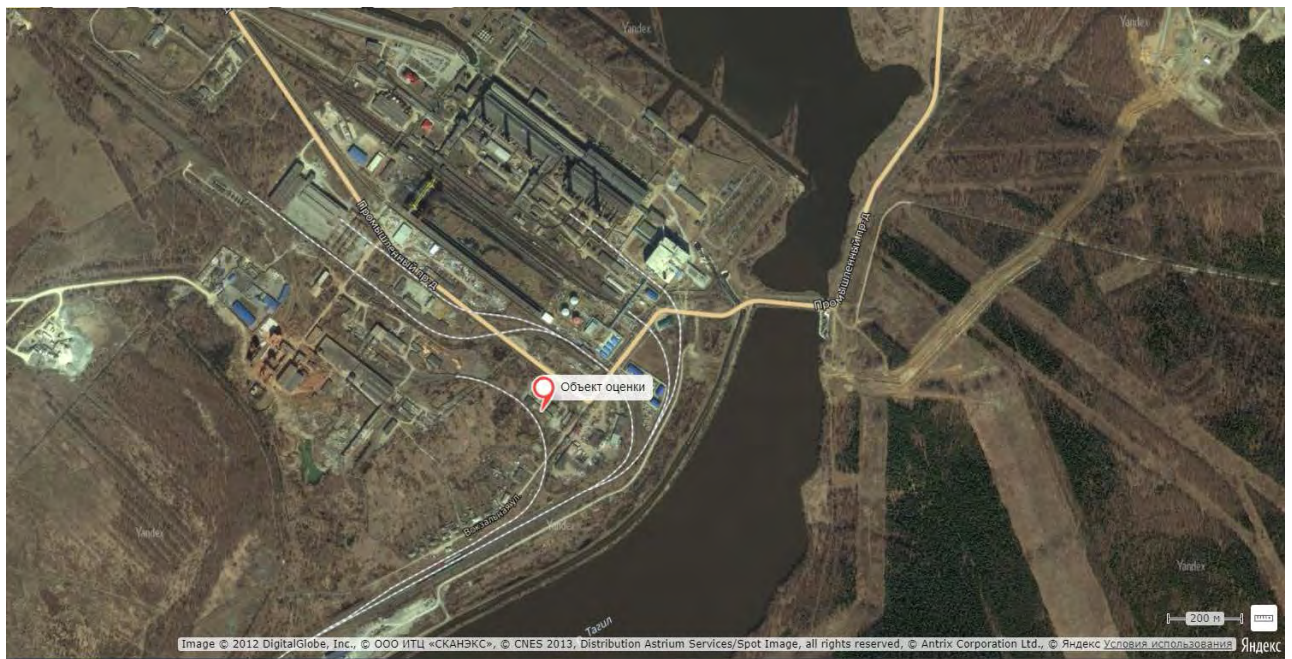


Рис. 2

Таблица 9 -Характеристика локального местоположения объекта оценки

Окружение	Нежилая застройка
Благоустройство территории	Территория освещена, организованы подъездные пути
Транспортная доступность	Авто подъезд, ж/д
Вид подъездных путей	Автомобильные
Интенсивность движения транспорта	Низкая

Объектом оценки являются одноэтажное нежилое здание, расположенное компактно на земельном участке, и автодороги, площадки, расположенные на смежном земельном участке.

Таблица 10 – Количественные и качественные характеристики земельного участка

Имущественные права	Право собственности юридического лица: Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» (АО «Интер РАО – Электрогенерация») ИНН 7704784450, ОГРН 1117746460358, дата регистрации 15.06.2011 г. РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1
Обременения объекта оценки	Не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)
Местонахождение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под объект промышленности (переработка и хранение леса)
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	412,00
Кадастровый номер	66:37:0000000:74
Кадастровая стоимость, руб.	387 045,16
Балансовая стоимость, руб. ²	22 261,50
Рельеф	Ровный
Форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Доступ к центральным коммуникациям
Транспортная доступность	Авто подъезд, ж/д
Наличие других ОКС на земельном участке	Отсутствуют
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в п. 9 настоящего Отчета, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

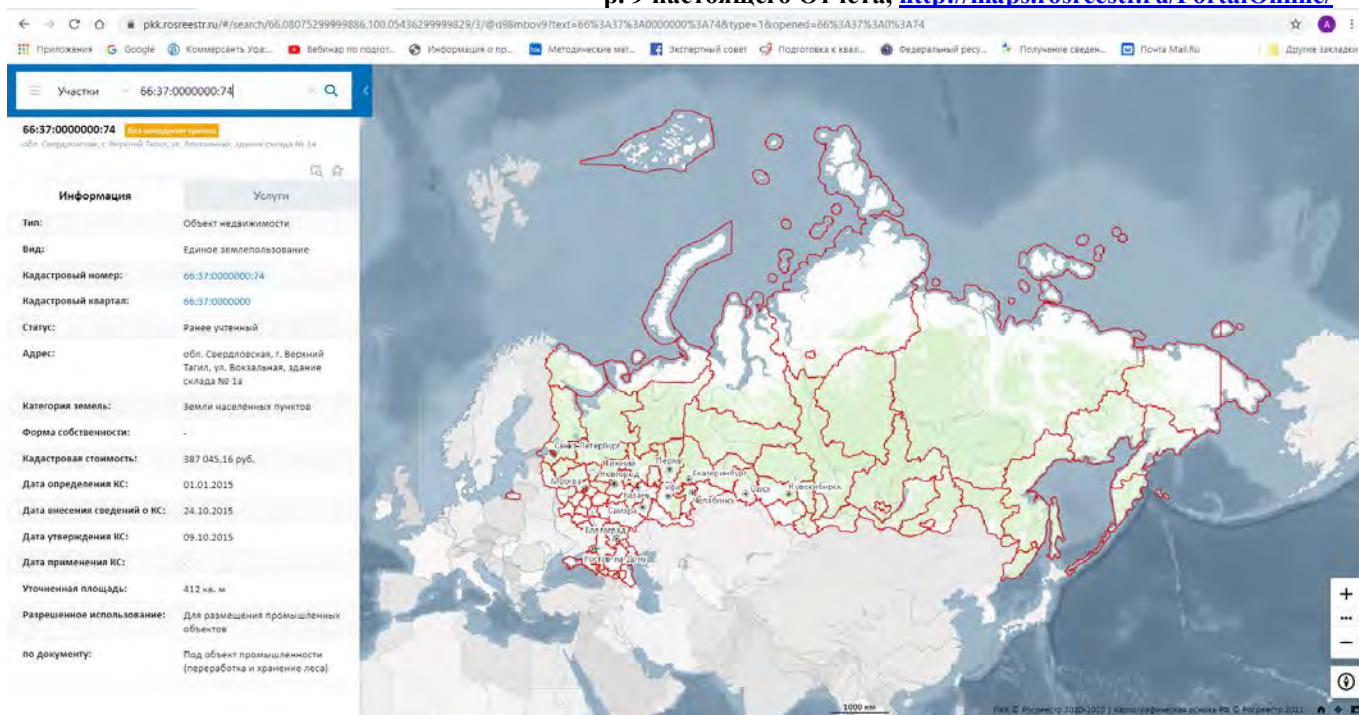


Рис. 3

² Источник: Справка об остаточной стоимости основного средства №б/н от 08.05.2020 г. (см. Приложение)

На земельном участке расположено одноэтажное нежилое здание.

**Таблица 11 - Количественные и качественные характеристики ОКС
Здание склада РСЦ (литера Б)**

Имущественные права	Право собственности юридического лица: Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» (АО «Интер РАО – Электрогенерация») ИНН 7704784450, ОГРН 1117746460358, дата регистрации 15.06.2011 г. РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1
Обременения	Не зарегистрированы (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)
Местонахождение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1
Год постройки	1980
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	272,6
Площадь застройки, кв.м.	308,8
Объем, куб. м.	1022,0
Балансовая стоимость, руб. ³	ПБС - 1 364 019,68, ОБС на 30.04.2020 г. – 985 125,08
Функциональное назначение	Складское
Текущее использование	Не используется
Физический износ, (качественная экспертная оценка*)	Техническое состояние – удовлетворительное (бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов).
Функциональное, внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание – не выявлено Внешнее устаревание – не выявлено
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
<i>Строительные характеристики здания</i>	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Шлакоблоки, кирпич
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные
Двери входные	Металлические
Внутренняя отделка	Покраска

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в р. 9 настоящего Отчета

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки, не выявлены.

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

*Состояние объекта капитального строительства определено экспертно на основании Таблицы 12⁴.

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика⁵.

Таблица 12 – Экспертная оценка физического состояния объекта недвижимости

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до ¼ нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень	10 - 15

³ Источник: Справка об остаточной стоимости основного средства №б/н от 08.05.2020 г. (см. Приложение)

⁴ <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num07/d07371/page6.html>

⁵ А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

	хорошем состоянии	
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более ¼ нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов	40 - 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для эксплуатации, требующее ремонта долгоживущих элементов, либо не эксплуатирующееся и имеющие незначительное разрушение или отсутствие короткоживущих элементов	50 - 70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции, либо затрат на устранение недостатков равных 65 % и более от стоимости восстановления; не эксплуатирующееся и имеющее разрушения или отсутствие долгоживущих элементов, либо физический срок которых превышает срок его экономической жизни	70 - 80
Негодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков равных 85 % и более от стоимости восстановления, в отношении которых нет перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; опасное для пребывания человека либо полностью разрушенное	от 80

Таблица 13 - Количественные и качественные характеристики земельного участка

Имущественные права	Право пользования на условиях аренды на основании Договора аренды земельного участка от 01.07.2016 г. №31-Ю-2016, срок аренды с 01 июля 2016 г. по 31 июля 2035 г. Арендатор: Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» (АО «Интер РАО – Электрогенерация») ИНН 7704784450, ОГРН 1117746460358, дата регистрации 15.06.2011 г. РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1
Обременения объекта оценки	№ 66:37:0204001:851-66/007/2017-2 от 01.09.2017 (аренда)
Местонахождение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промышленные объекты
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	3 901,00
Кадастровый номер	66:37:0204001:851
Кадастровая стоимость, руб.	3 381 074,72
Балансовая стоимость, руб.	Сведения Заказчиком оценки не представлены
Рельеф	Ровный
Форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Доступ к центральным коммуникациям
Транспортная доступность	Авто подъезд, ж/д
Наличие других ОКС на земельном участке	Отсутствуют
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в п. 9 настоящего Отчета, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

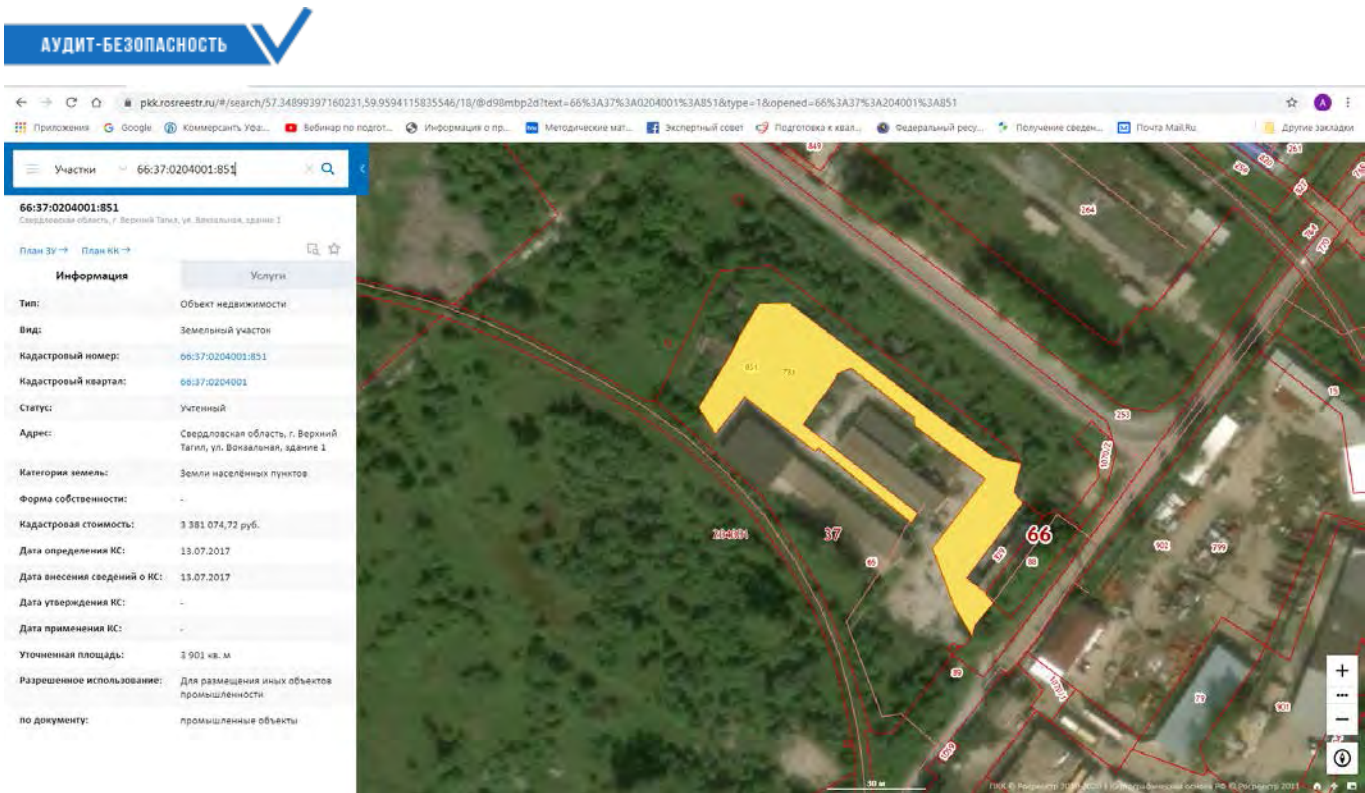


Рис. 4

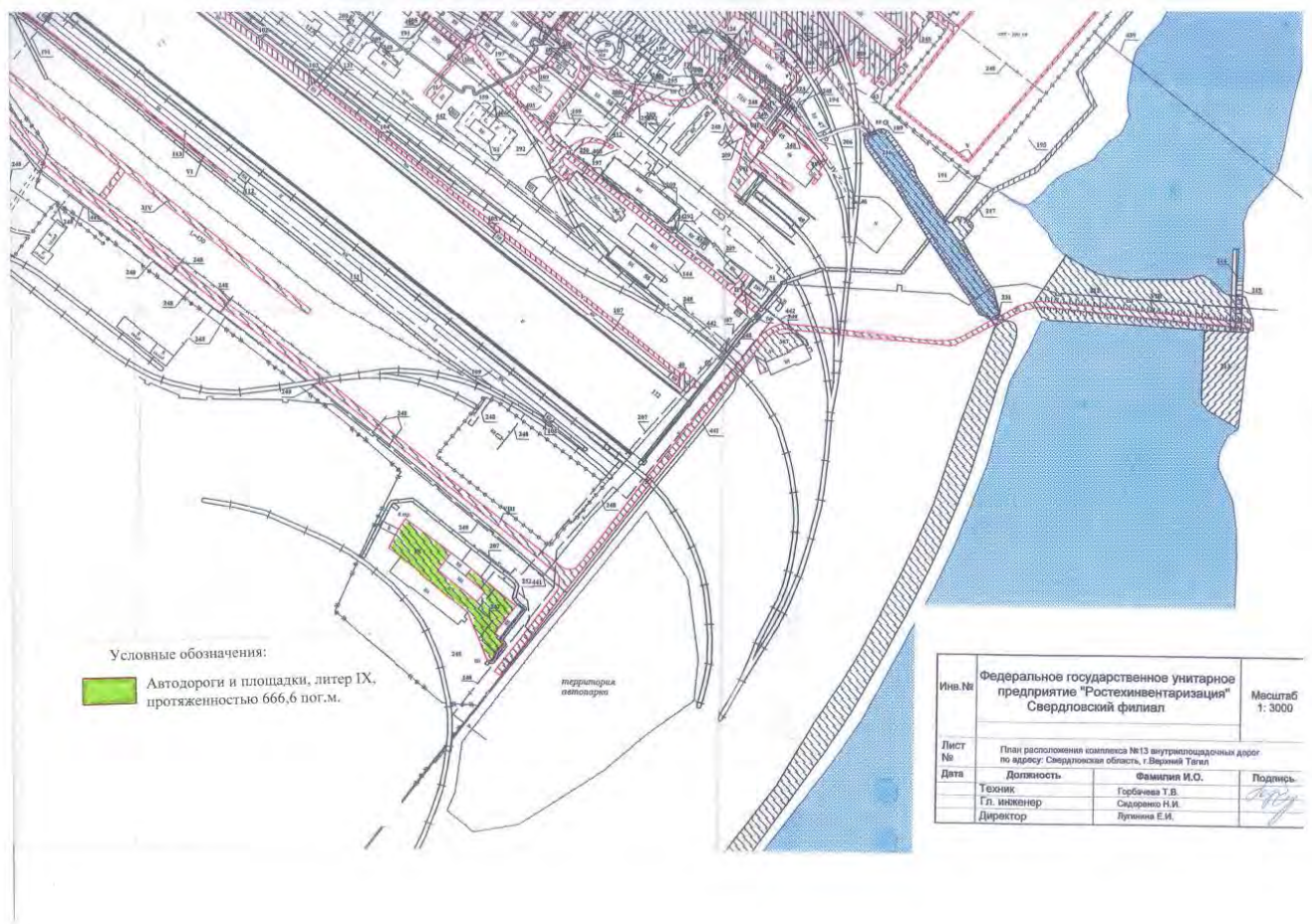


Рис. 5

На земельном участке расположены автодороги и площадки, фактически представляющие собой бетонные площадки перед складом и другими объектами.

Таблица 14 - Количественные и качественные характеристики сооружения

Автодороги и площадки (литера IX)	
Имущественные права	Право собственности юридического лица: Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» (АО «Интер РАО – Электрогенерация») ИНН 7704784450, ОГРН 1117746460358, дата регистрации 15.06.2011 г. РФ, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр. 1
Протяженность, п.м.	666,60
Площадь покрытия, кв.м.	4 000,0
Год ввода в эксплуатацию	1998
Основной материал покрытия	бетон
Балансовая стоимость, руб. ⁶	ПБС – 15 574 956,27, ОБС на 30.04.2020 г. – 12 731 658,27
Физический износ, (качественная экспертная оценка*)	Техническое состояние – неудовлетворительное (Искажение поперечного профиля (потеря выпуклости). Значительные волны на поверхности, износ верхнего слоя, трещины, выбоины с застоями воды. Основание местами просело. Требуется ремонт с вырубкой отдельных мест до 50% площади).
Функциональное, внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание – не выявлено Внешнее устаревание – не выявлено

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в р. 9 настоящего Отчета

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки, не выявлены.

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

*Состояние сооружения определено экспертно на основании Таблицы 15.

Таблица 15 – Экспертная оценка физического состояния сооружений дорожно-мостового хозяйства (дороги - асфальтобетонное покрытие)

Оценка технического состояния	Характеристика износа	Процент износа, %
Хорошее	Поперечный профиль правильный. Отсутствие трещин, выбоин и волнистости	0 - 10
Удовлетворительное	Поперечный профиль правильный. Незначительная волнистость поверхности. Имеются трещины и небольшие выбоины. Требуется мелкий ремонт с вырубкой отдельных мест верхнего слоя	11 - 30
Не вполне удовлетворительное	Незначительное искажение поперечного профиля. Образование волнистости на поверхности. Имеются в значительном количестве трещины и выбоины с застоями воды. Требуется ремонт отдельных мест с вырубкой верхнего слоя до 20% площади	31 - 40
Неудовлетворительное	Искажение поперечного профиля (потеря выпуклости). Значительные волны на поверхности, износ верхнего слоя, трещины, выбоины с застоями воды. Основание местами просело. Требуется ремонт с вырубкой отдельных мест до 50% площади	41 - 60
Негодное к эксплуатации	Поперечный профиль нарушен. Почти полный износ и нарушение обоих слоев асфальтобетонного покрытия. Требуется переустройство основания и покрытия	Свыше 60

Источник: «Инструкция по техническому учету сооружений дорожно-мостового хозяйства в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР» (Утверждена Приказом по МКХ РСФСР от 9 июня 1970 г. № 204)

http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_7322.htm

⁶ Источник: Справка об остаточной стоимости основного средства №б/н от 08.05.2020 г. (см. Приложение)











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

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Данный анализ проводится, чтобы определить тенденции и перспективы рынка. С этой целью изучаются макроэкономические показатели и их динамика, инвестиционные условия и состояние финансовой системы, основные внешние и внутренние политические и экономические события, основные направления развития и структурные изменения экономики, состояние и основные показатели строительной отрасли.

Рынок недвижимости – по своей сути всегда имеет локальный характер и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

Политическая ситуация в Российской Федерации

После десятилетия экономической разрухи (1990 - 1999 гг.), начиная с 2000 года, Россия укрепила государственную структуру, за 15 лет стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность. В результате общеэкономического роста в этот период высокими темпами обновлялись основные фонды предприятий и организаций, значительными объёмами росло жилищное строительство.

Такое развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и усиливается экономическое и политическое противостояние между лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Параллельно продолжает ухудшаться и общая геополитическая ситуация в мире, усиливается риск войны между США и Северной Кореей, между странами Ближнего Востока в связи с признанием Соединёнными Штатами Иерусалима столицей Израиля.

Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета из-за обрушения цен нефти, в условиях мощного внешнего давления в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, увеличивается оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Основные экономические показатели Российской Федерации. Апрель 2020 года

Таблица 16-по данным Росстата, в сопоставимых ценах

	Январь-февраль	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	
Индекс промышленного производства		+2,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	-1,9
в том числе, железнодорожного транспорта	197,4	-3,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	+3,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	+1,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за январь)	46,6	-1,5
в том числе: экспорт товаров	29,5	
импорт товаров	17,0	
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7
Реальные располагаемые денежные доходы за 2019 г.		+0,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь:		
номинальная, рублей	46674	+9,1
реальная		+6,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-6,7
Ключевая ставка с 10.02.2019г.	6,0 %	
Инфляция по итогам марта 2020 года		+2,5
Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год, млрд руб.	15758,4	+17,5
в январе 2020 г.	1238,7	-24,0
Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года	116144,0	+4,2
просроченная	4647,8	+11.1
Депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах	29,2	+1,1
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9
Корпоративные кредиты нефинансовым организациям, трлн. руб.	39 457	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ, млрд руб. в т.ч доходы	20,187	+3,8
расходы	18,213	+9,0
Золотовалютные резервы на 20.03.2020	551,2	+13,2
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	957,4	+1,8%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	9,9	+2,6

Инфраструктурное и промышленное строительство

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой

Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели пока положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.

По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и

ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля 2020 года.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность участников рынка, вызванная падением темпов роста российской экономики 2015-2017гг., стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция цен недвижимости в 2015–2017 годах и дальнейшее восстановление роста экономики и доходов населения оздоровили и стабилизировали этот рынок. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы по возможности сегодня покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему восстановлению рынков.

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-марте 2020 года

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-марте 2020 года составил 105,1% к уровню января-марта 2019 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-марте 2020 года к уровню января-марта 2019 года составили:

обрабатывающие производства – 107,3%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,5%,

добыча полезных ископаемых – 102,7%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – в 1,5 раза к уровню января-марта 2019 года, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 23%, прочих транспортных средств и оборудования – на 18,5%, электрического оборудования – на 13%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 10,5%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 108,6% к уровню января-марта 2019 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-марте 2020 года составил 546 млрд. рублей, или 99,4% к уровню января-марта 2019 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 444,7 млрд. рублей, или 101,9% к уровню января-марта 2019 года,
обеспечение электрической энергией, газом и паром – 68,3 млрд. рублей, или 87,8%,
добыча полезных ископаемых – 18,1 млрд. рублей, или 80,6%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2020 года составил 39,4 млрд. рублей, или 98,2% к уровню января-марта 2019 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-марте 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 352,7 тыс. кв. метров, или 105,6% к уровню января-марта 2019 года.

Индивидуальными застройщиками построено 202,2 тыс. кв. метров введенного жилья (57,3% от общего объема введенного жилья), или 102,6% к уровню января-марта 2019 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2020 года составил 1245,9 млн. тонно-км, или 127,5% к уровню января-марта 2019 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2020 года перевезено 7,5 млн. тонн грузов, что составляет 107,2% к уровню января-марта 2019 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-марте 2020 года составил, по данным Свердловскстата, 288,3 млрд. рублей, или 102,6% в сопоставимых ценах к уровню января-марта 2019 года.

Оборот общественного питания в январе-марте 2020 года сложился в сумме 12,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,1% к уровню января-марта 2019 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 апреля 2020 года составила 22 706 человек (на 01.04.2019 – 26 517 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 апреля 2020 года составил 1,06% (на 01.04.2019 – 1,24%).

По статистическим данным за январь-февраль 2020 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-феврале 2020 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 27,8 млрд. рублей, или 54,6% к уровню января-февраля 2019 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-феврале 2020 года составила 48,9 млрд. рублей.

Заработная плата

В январе-феврале 2020 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 41 016,3 рубль (108,2% к уровню января-февраля 2019 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 45 419,2 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 43%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 36%), в металлургическом производстве (на 31%), в производстве напитков (на 19%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 17%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 16%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 14%), в производстве машин и оборудования (на 13%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (117,8% к уровню января-февраля 2019 года), производству прочих транспортных средств и оборудования (112,3%), в сельском, лесном хозяйстве, охоте и рыболовстве (111,8%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (110,6%), по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (110,2%), в области информации и связи (109,9%) и др.

Демографическая ситуация

В январе-феврале 2020 года в Свердловской области:
родилось 7 тыс. детей (89,8% к уровню января-февраля 2019 года);
умерло 9,7 тыс. человек (90,3% к уровню января-февраля 2019 года).

Естественная убыль населения составила 2,7 тыс. человек.

Источник: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-marte-2020>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному назначению, включает в себя:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- индустриальная (промышленная) недвижимость;
- гостиничная недвижимость.

Производственно-складская недвижимость предназначена для производства продукции и хранения товарно-материальных ценностей. Производственно-складская недвижимость является особым направлением инвестиционной деятельности. В отличие от торгово-офисной недвижимости, основным источником доходов от которой традиционно является сдача помещений в аренду, а также возможность перепродажи объектов по окончании инвестиционной фазы, промышленная и складская недвижимость часто рассматривается не столько как источник арендных доходов, но и как составляющая инвестиций в развитие сферы услуг или производства продукции в отдельно взятой отрасли. В связи с этим, производственно-складская недвижимость представлена разнообразными объектами, без классификации которых оказывается невозможным проведение любых экономических измерений рынка недвижимости

соответствующего типа.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу. В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период. К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.⁷

Вывод: объектом оценки является нежилое здание, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1. Оцениваемое здание относится к объектам производственно-складского назначения класса С.

3.3. 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

Рынок производственно-складской недвижимости в городах Свердловской области развит слабо. По состоянию на дату оценки в районе расположения объекта оценки – г. Верхний Тагил Свердловской области, не выявлено ни одного аналога подобного функционального назначения, позволяющих выявить основные тенденции на рынке недвижимости в данном городе. Согласно ФСО № 7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на сопоставимые объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Также к неактивному рынку могут быть отнесены объекты

⁷ <http://www.profi71.ru/articles/30>

недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Признаки неактивного рынка характерны и для района расположения объекта оценки. По состоянию на дату оценки на рынке г. Верхний Тагил не представлены объявления по продаже/аренде объектов недвижимости, на основании которых достоверно оценить общие тенденции и сделать объективные выводы не представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, рынок позиционирования объекта оценки расширен до малых городов Свердловской области, т.к. полноценный анализ рынка в рассматриваемом сегменте можно сделать исходя из совокупности предложений, представленных в схожих по экономическим характеристикам городах региона. Малые города — это условная категория. Обычно в России под этой категорией подразумеваются города с численностью населения меньше 50 тысяч человек.

В связи с отсутствием в открытом доступе большого объема информации о реальных сделках с объектами недвижимости, настоящий обзор построен преимущественно на основании объявлений о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.

Таблица 17 - Статистика продажи производственно-складской недвижимости в малых городах Свердловской области

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Свердловская область, Североуральский г.о., Североуральск, Клубная ул., 1А	1014,8	Продается имущественный комплекс по адресу: г. Североуральск, ул. Клубная, д. 1, стр 2 и д. 1, стр. 7, общей площадью 4 507,9 кв. м в составе: 1. Здание производственно-лабораторного комплекса общей площадью 350 кв. м, кадастровый номер: 66:60:0901004:1334. 2. Здание административно-складское общей площадью 664,9 кв. м, кадастровый номер: 66:60:0901004:727. Здания расположены на участках площадью 3 493 кв. м с к.н. 66:60:0901004:555, 66:60:0901004:498.	2 979 900,00	1 015,00	https://www.avito.ru/severouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1014.8_m_1454876668
Свердловская область, Артёмовский г.о., Артёмовский, ул. 8 Марта, 66	3392.1	АО "РЖДстрой" предлагает к продаже имущественный комплекс, расположенный по адресу: Свердловская область, Артёмовский, улица 8 Марта, 66. Состоит из 18 объектов недвижимого имущества (8 зданий и 10 сооружений):	3 783 050,00	1 115,00	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_artemovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_3392.1_m_1718379981
Свердловская область, Красноуральск, ул. Свободы	628,0	Здание одноэтажное капитальное. Высота потолков 7м. Кран-балка. ЗУ в собственности, первая линия. Подходит для производства, гаража, автосервиса, склада и т.п. Кадастровый номер участка 66:52:0107002:567. Ул.Свободы, 116	1 000 000,00	1 592,00	https://www.avito.ru/krasnoouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_628.4m_1038991731
Г. Тавда, 4-я Пятилетка 2а	400,00	Помещение под склад или производство в г.Тавда продаю или сдаю(возможно частями). Площадь 300м2+гараж100м2 на огороженной территории 25 соток в собственности. Подведен газ, вода, канализация. Возможен обмен на недвижимость, транспорт.	900 000,00	2 250,00	https://www.avito.ru/tavda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_ili_proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_535514666
Свердловская область, Североуральск, улица Ватутина, 1	352,0	Объект (ID I2524): производственное помещение общей площадью 352.00 кв.м. С помещением продается земельный участок площадью 2,460.00 кв.м. Адрес: Россия, Свердловская область, г. Североуральск, Ватутина, д. 1.	811 655,00	2 306,00	https://www.avito.ru/severouralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_352_m_1687410496
Свердловская область, Сухой Лог, ул. Гоголя, 47А	1702,1	Продается производственно-складская база.	4 000 000,00	2 350,00	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1375489087

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Свердловская область, Камышловский г.о., Камышлов, ул. Строителей, 1	6442,9	В городе Камышлов Свердловской области продается производственно-складской комплекс (термопластоавтоматы – 32шт, г/п механизмы, дробилка и т.п), производственные, офисные, складские помещения. Общая площадь помещений 6442.9м2, земля 24017м2 в собственности	22 000 000,00	3 415,00	https://www.avito.ru/kamyshlov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6442_m_1133807671
Свердловская область, Артинский г.о.	791,8	Площадь зданий: 791,8 м2 Площадь земельного участка: 43 672 м2	2 875 021,00	3 631,00	https://www.avito.ru/arti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_7918_m2_na_ploschadke_437_ga_1289189930
Свердловская область, Тавдинский г.о., Тавда, ул. Мира, 7А	345,20	Продается многофункциональная база, площадью: 345,2 м², включающая в себя столярный цех (200 м²), вспомогательное помещение (145,2 м²). База расположена на земельном участке площадью: 2240 м², по адресу: Свердловская область, г.Тавда, ул.Мира, 7-а. Материал стен – брус. В здание подведены все коммуникации: электроснабжение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, централизованное водоотведение. Большая территория, огороженная забором. Базу можно использовать под склад или производство. Круглосуточная охрана. Территория базы расположена в развитой инфраструктуре, в микрорайоне «Фанерный». Удобное местоположение обусловлено наличием рядом выезда в г.Тюмень. Хороший вариант для инвестирования и развития бизнеса! Продажа от собственника. Звоните в любое удобное для вас время, отвечу на все интересующие вопросы.	1 500 000,00	4 345,00	https://www.avito.ru/tavda/kommercheskaya_nedvizhimost/mnogofunktsionalnaya_baza_345.2_m_1841979521
Свердловская область, Верхотурье	2 500,0	Продается база под лесопилку, производство или складирование (раннее использовалась под лесопереработку и строительную базу)	11 000 000,00	4 400,00	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_privokzalny/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_pod_lesopilku_proizvodstvo_i_t.d._2500_m_1446888843
Свердловская область, Качканар, улица Свердлова, 5Б	107,2	Организация продает помещение склада. Один объект с тремя отдельными входами в одном здании, одноэтажные, по 37 кв. м каждый. Высота потолков - 2.73 м. Год постройки 1995. Стены-ж/б панели, кровля - мягкая, без фундамента. Коммуникации - электроснабжение. Расположение - внутри домов.	480 509,00	4 482,00	https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_107.2_m_1411242990
Свердловская область, Сысерть, улица Тимирязева, 168	3 500,0	Продадим базу геологоразведочной экспедиции в г.Сысерть, в одном из престижных районов, недалеко от пруда, на ул. Тимирязева, 168. База состоит из 9 зданий 1970-х годов постройки, большая часть - капитальные: кирпичные или панельные, расположенные на земельном участке в 3,16 Га.	19 000 000,00	5 429,00	https://www.avito.ru/sysert/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3454_m_1762510280
Свердловская область, Ирбит, Дорожная ул., 3Б	200,00	можно под автосервис , высота ворот 3.20 , ширина ворот 3, высота потолка 3.40 длина помещения 12м, ширина 17м, своя котельная, смотровая яма ,пол выложен бетонной плиткой. возможен разумный торг!	1 100 000,00	5 500,00	https://www.avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_gruzovyh_boksa_s_yamoy_i_pomeschenie_prom_naznache_1797504593
Свердловская область, Красноуфимск, ул. Свободы, 115	4624,00	Продам складское помещение.	30 000 000,00	6 488,00	https://www.avito.ru/krasnoufimsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4624_m_1697843654
Свердловская область, г.о. Первоуральск, пос. городского типа Билимбай, ул. Коммуны, 107	1760,40	Предлагается к продаже производственный комплекс общей площадью 1 760,4 кв.м., расположенный на земельном участке 1,2 Га (в собственности), по адресу: Свердловская обл., п. Билимбай Состав объекта: * АБК - 524,7 кв.м. * Здание автогаража - 1 084,9 кв.м. * Здание склада - 132,8 кв.м. * Здание проходной - 18 кв.м. * Навесы: 150 и 123,5 кв.м. Технические характеристики:	11 900 000,00	6 760,00	https://www.avito.ru/bilimbay/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1760.4_m_1675705321

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
		* Собственная газовая котельная * Высота потолков 5 м; * 2 кран-балки, грузоподъемностью 3 т; * Подведены все коммуникации; * Огороженная территория.			
Свердловская область, Богданович, ул. Олега Кошевого, 91	500,0	Продам не жилое помещение, 1 эт.-300кв.м. 2 этаж - 200 кв. м. Электричество 380в. Скважена. Газовая котельная. Земельный участок 0,3 га.	3 400 000,00	6 800,00	https://www.avito.ru/bogdanovich/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1871580772
Свердловская область, Камышловский г.о., Камышлов, Ирбитская ул.	220,0	Имеется кранбалка-3 т, электричество, бетонный пол. Земли 30 соток. Возможна аренда. Рассмотрю обмен.	1 500 000,00	6 818,00	https://www.avito.ru/kamyshlov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_1141308669
Свердловская область, Качканарский г.о., Качканар, ул. Тургенева, 1	1500,0	Продам или сдам! Есть все коммуникации (газ, вода, эл.энергия 380, канализация)	11 000 000,00	7 333,00	https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoskladskie_pomescheniya_1930761695
Свердловская область, Артинский г.о., пос. городского типа Арти	1 547,3	Площадь зданий: 1 574,3 м2 Площадь земельного участка: 64 410 м2 Кадастровый номер: 66:03:0000000:0004	13 000 000,00	8 258,00	https://www.avito.ru/arti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_1_5743_m2_na_ploschadke_644_ga_1584607798
Свердловская область, Нижнетуринский г.о., Нижняя Тура, ул. 40 лет Октября, 7	2116,10	Площадь земельного участка: 104 952 м2 Кадастровый номер: 66:17:0101018:0009 Категория: земли промышленности и специального назначения Разрешенное использование: асфальтобетонный завод Земельный участок в собственности Здание АБК - 510 м2 Здание гаража на 20 мест - 1 140 м2 Здание КПП - 18 м2 Лаборатория - 450 м2	17 938 500,00	8477,00	https://www.avito.ru/nizhnyaya_tura/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_2116_1_m_na_ploschadke_105_ga_1499860215
Свердловская область, Среднеуральск, Садовая ул., 2Б	1360,0	Продается здание ангарного типа в городе Среднеуральск, ул. Советская д. 2Б. Площадь здания 1360кв.м, состоит из двух ангаров площадью по 540 кв.м и вставкой 280 кв.м. Имеется возможность подключиться к центральному отоплению. Величина макс. мощности электроэнергии 90квт. Система вентиляции, кран балка 5тн.	12 000 000,00	8 824,00	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1360_m_1858222613
Свердловская область, Заречный, Октябрьская ул., 11/6	532,5	Продам теплое производственно-складское помещение площадью 532,5 кв. м. в кирпичном здании на охраняемой территории. Помещение правильной прямоугольной формы, расположено в центральной части здания, не угловое и не торцевое. Высота потолка 6 метров. На окнах – решетки. Два входа с противоположных сторон здания оборудованы площадками для погрузки товара. Ж/д и автомобильный подъезд к помещению с двух сторон. Помещение оборудовано индивидуальным узлом учета тепловой энергии, что позволяет значительно экономить на коммунальных платежах. Электричество 380В, 30 кВт.	4 792 000,00	8 999,00	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_zarechnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_532.5_m_1937473167
Свердловская область, Сухой Лог, Кунарская ул., 19/1	437,0	Продам Сдам (50.000р/мес.) Базу Склад 437 кв.м 3/у 1850кв.м Видеонаблюдение Эл-во отопление печное Возможен Обмен	4 000 000,00	9 153,00	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_sdam_m_1828730921
Свердловская область, Режевской г.о., Реж, ул. Аркадия Гайдара, 9б	91,0	продам здание автомойки, 2 отдельных бокса, имеется теплый вагончик на территории, отопление, электричество, земля в собственности 433 кв.м.	900 000,00	9 890,00	https://www.avito.ru/rezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_avtomoyki_1849626758
Свердловская область, Сысертский	3003,00	Продается комплекс производственных помещений (общая площадь 3003 кв.м.) на земельном участке площадью 21501 кв.м.	30 000 000,00	9 990,00	https://www.avito.ru/sysert/kommercheskaya_nedvizhimost/pro

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
г.о., Сысерть, ул. Карла Либкнехта, 2А		Расположен: г. Сысерть, Свердловская обл., восточная часть города за заводом УГМ. Здания: Назначение: нежилое Вид права: собственность. Земельный участок: Категория: земли поселений Целевое использование: для производственной деятельности под производственную базу.			izvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1944259411
Свердловская область, Сухой Лог, пер. Белинского, 15А	5787,0	Производственный участок расположен по адресу г. Сухой Лог, пер. Белинского 15Б. S 5787 м2 находится практически в центре города. Вода, канализация, эл/энергия. Есть возможность подключить газ. Общая площадь зданий 976 м2 (352 м2 - с отоплением). Реальному покупателю хорошая СКИДКА.	10 000 000,00	10 246,00	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5787_m_1072547986
Свердловская область, Качканарский г.о., Качканар, Привокзальная ул.	582,0	Продаётся пром. здание колерного цеха. Соб- 582 м2. Промзона. Удобное местоположение. Есть все коммуникации (эл. энергия, отопление, вода, водоотведения).холодный склад (ворота 3,5×4м. Сан.узел и комнаты для персонала.свободное использование(бизнес производство ,склады и т.д)	7 000 000,00	12 027,00	https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_582_m_1895607353
Среднее значение, руб./кв.м.				5 996,00	

Таблица 18. Скидки на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Таблица 19 - Статистика аренды производственно-складской недвижимости в малых городах Свердловской области

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Свердловская область, Белоярский г.о.	700,0	30*19 кирпич 50см толщина Отапливаемый автономно. Без подключения сетей. Бокс 6*18 м, высота 6 м. (Фура заходит с парусом) Бокс 12*18, высота 6. Высота ворот - 3 м. 2 шт. Бокс 6*10м, высота 3 м Бокс 6*18, высота 3 метра. Возможна изоляция боксов друг от друга! Все отапливаемые. Возможность расселения работников. Сан узел. Вода	15 000,00	21,00	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_pomescheniya_1912734696

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
		холодная/горячая. Отопление. Возможна как всех помещений, так и боксов в отдельности. Рядом Тюменский тракт, выход на Каменск Уральский, Заречный, Белоярский, Асбест и т.д. До Екатеринбурга 30 минут езды. Возможна продажа, 700+ квадратов. Цена зависит от выбранного бокса и т.д.			
г. Тавда	124,8	Здание склада, расположено в районе ж.д. ст. Тавда. Наличие коммуникаций: электроснабжение, неотапливаемый. Срок аренды: 11 месяцев (с возможной пролонгацией договора). Расходы за электроэнергию оплачиваются отдельно. Подробную информацию об условиях аренды и об организации осмотра объекта можно узнать по контактному телефону.		65,00	https://www.avito.ru/tavda/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_124.8_m_862148326
Свердловская область, Невьянский г.о., Невьянск, ул. Строителей, 21/2	3600,0	Сдаётся здание под производство, склад, торговлю. Расположен на земельном участке в 2 га в собственности, на котором находятся 2 здания. Участок огорожен и охраняем, КПП. Удобные подъездные пути для большегрузного транспорта, несколько ворот в здании, общая мощность 1,2 мВт.	350 000,00	97,00	https://www.avito.ru/nevyan/nyevyanskiy-gerodskoye-oblasti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdacha_zdaniya_pod_proizvodstvo_sklad_torgovlyu_3600_kv_m_1896358508
Свердловская область, Карпинск, ул. Карла Маркса, 15	400,0	Сдаются а аренду офисные, складские, производственные помещения. Свет, отопление, водоснабжение, канализация, интернет, клининг, охрана имеется. Долгосрочная аренда приветствуется.		100,00	https://www.avito.ru/karpinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_skladskie_proizvodstvennye_pomescheniya_400_kv_m_970250101
Свердловская область, Качканар, улица Свердлова, 5Б	107,2	Организация сдаст в аренду помещения склада. Три объекта с отдельными входами в одном здании, одноэтажные, по 37 кв. м каждый. Высота потолков - 2.73 м. Год постройки 1995. Стены-ж/б панели, кровля - мягкая, без фундамента. Коммуникации - электроснабжение, входит в АП. АП - 100 руб./кв. м в месяц с НДС. Расположение - внутри домов.		100,00	https://www.avito.ru/kachkanar/kommercheskaya_nedvizhimost/sdacha_pomescheniya_sklada_107_kv_m_1575285931
Свердловская область, Белоярский г.о., пос. городского типа Белоярский, Тракторная ул., 7	613,0	Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение площадью 613 м2. По адресу: Свердловская область, г. Белоярский, ул. Тракторная, д. 7. Без комиссии для арендатора.	70 000,00	114,00	https://www.avito.ru/beloyarskiy-gerodskoye-oblasti/kommercheskaya_nedvizhimost/traktornaya_ul_7_613_kv_m_1906799392
Свердловская область, Среднеуральск, ул. Металлистов, 1	280,0	Помещение в хорошем состоянии, 140 кв. - с отоплением 140 кв. - без отопления	35 000,00	125,00	https://www.avito.ru/sredneural'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280_kv_m_1924766150
Свердловская область, Среднеуральск, Советская ул., 3А	5892,0	Здание главного корпуса бывшего завода. Здание требует вложений в косметический ремонт внутренних помещений АБК, электропроводки, отопления. Земельный участок площадью 9910 м/кв + 142 м/кв (Вид права: Собственность). Здание с производственно-складскими помещениями площадью 5017,9 м/кв и здание АБК площадью 635,4 м/кв. Итого: 5892,5 м/кв. (Вид права: Собственность). Объект находится на закрытой территории с охраной	880 000,00	149,00	https://www.avito.ru/sredneural'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5892_kv_m_1901615373
Свердловская область, Среднеуральск	330,0	Производственно складское помещение 330 м2 -150р за м2 Пром зона Все помещения теплые Эл-во 380в, пар, вода, видео наблюдение Открытая площадка 3000 м2		150,00	https://www.avito.ru/sredneural'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_330_kv_m_1846016782
Свердловская область, Среднеуральск, ул. Ленина, 2Б	1000,0	Для аренды предлагается отапливаемое производственно-складское помещение, площадью 1000 м2, по адресу г. Среднеуральск, ул. Ленина д. 2 Б. Без комиссии для арендатора.	150 000,00	150,00	https://www.avito.ru/sredneural'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/lenina_d_2_b_1000_kv_m_1906257420
Свердловская область, Среднеуральск, ул.	103,0	ЦЕХ находится в г. Среднеуральске. 100 м. СУГРЭС. Расстояние до г. Екатеринбурга 15 км. Производственно-складское помещения,	15 450,00	150,00	https://www.avito.ru/sredneural'sk/kommercheskaya_nedvizhimost

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
Ленина, 1		различные по площади, возможно использовать в зависимости от вида деятельности: - помещение 103 кв.м - отдельный вход, кранбалка 2тн; - помещение 270 кв.м (отопление) - отдельный вход, ширина 13 метров (высота потолков 7,4м) ; - улица, огорожена забором 1000-1500 м2 - 50р м2; - офисные помещения, душевые, сан узлы, подсобные помещения. Цех находится на территории техно парка СуЗМК. Наличие точки точки электроснабжения, мощностью до 0,6 МВт Коммуналка отдельно цена от 150 р м2			t/proizvodstvo_sklad_avtoservis_103_m_1904152450
Свердловская область, Арамилский г.о., Арамил, Реальной пер., 2А/1	540,0	Производственное складское помещение (видионаблюдение, охрана), возможно аренда офиса	81 000,00	150,00	https://www.avito.ru/aramil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_540_m_1947834761
Свердловская область, Арамилский г.о., Арамил, Загородная ул., 9А	224,0	Рынок Загородный, складские помещения, охраняемая территория	40 000,00	178,00	https://www.avito.ru/aramil/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_224_m_1947348383
Свердловская область, Среднеуральск, ул. Ленина, 1	777,0	ЦЕХ находится в г. Среднеуральске. 100 м. СУГРЭС. Расстояние до г. Екатеринбурга 15 км. Производственное-складское помещения, различные по площади, возможно использовать в зависимости от вида деятельности: - производственное помещение 777 кв.м - отдельный въезд Еврофуры, ширина 16 метров (высота потолков 9,3м), КРАН БАЛКА - 10тн, прилегающая территория 2000 м2 огороженная забором; - помещение 103 кв.м - отдельный вход, кранбалка 2тн; - офисные помещения, душевые, сан узлы, подсобные помещения. Цех находится на территории техно парка СуЗМК. Наличие точки точки электроснабжения, мощностью 0,6 МВт Коммуналка отдельно цена от 200 р м2	155 400,00	200,00	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_tseh_sklad_777_m_1904256401
Свердловская область, Заречный, Восточная ул., 11	159,4	Сдам производственное помещение на втором этаже (высота этажа 3,3 м) в производственном бизнес-инкубаторе. Характеристика имеющейся инфраструктуры: есть - теплоснабжение, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение. Наличие асфальтированного подъезда к зданию	35 068,00	220,00	https://www.avito.ru/verdlovskaya_oblast_zarechnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_159.4_m_1892177649
Свердловская область, Среднеуральск, Советская ул., 3А	576,0	Складское помещение в аренду на длительный срок. Капитальное кирпичное здание, высота потолков 4,6м. Охраняемая территория. Склад оборудован системами видеонаблюдения, противопожарной и охранной сигнализацией. Подключен к охранной системе ГБР. Также осуществляется физическая охрана объекта. Склад холодный, но можно организовать электроотопление. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Отдельная охраняемая огороженная территория. В складе выделено отдельное помещение 72м2, которое может использоваться под офис или цех.	132 500,00	230,00	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_576_m_1881681577
Свердловская область, Среднеуральск, ул. Ленина, 2Б	345,0	Сдам теплый склад с пандусом и стеллажами площадь 345 м2 по адресу г. Среднеуральск ул. Ленина 2Б (подойдет как для пищевого производства так и для складирования продуктов питания) Преимущества помещения: - удобное географическое месторасположение (здание расположено в складском комплексе на центральной улице по которой въезжаем в Среднеуральск никуда не сворачивая!) - закрытая, круглосуточно охраняемая территория	82 800,00	240,00	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_345_m_1832469637

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
		- видеонаблюдение - удобный подъезд, всегда свободные парковочные места - капитальное здание, из кирпича - полы с антипылевым покрытием - к складу примыкают два офиса оплата 240 р м2/мес в том числе НДС. ЭЭ оплачивается дополнительно.			
Свердловская область, Арамилский г.о., Арамил, Речной пер., 15А	400,0	Сдам теплое помещение под склад, производство, на территории базы. Двое ворот размерами 3,5х3,5 м. Высота потолков 6м. Размеры 47х18, большая парковка, туалет, холодная вода. Есть офис отдельно, в административном здании.	100 000,00	250,00	https://www.avito.ru/aramil/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1763309944
г. Среднеуральск, ул Ленина, 1	2500,0	Участок 2.500квм Большой производственный цех Интернет Места общего пользования(раздевалки, душевые, санузлы) Кран-балки 5тн (2шт.) Высокие широкие автоматические ворота для заезда автотранспорта Высота потолков 15,5 м. Ширина пролётов 24,0 м. Отапливаемые производственные и офисные помещения. Различные помещения(складские, производственные)		250,00	https://www.avito.ru/sredneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_v_sredneuralske_1217935073
Среднее значение, руб./кв.м./мес.				155,00	

Таблица 20. Скидки на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Таблица 21 - Статистика продажи земельных участков под производственно-складскую недвижимость в малых городах Свердловской области

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Свердловская область, Невьянский г.о., Невьянск, ул. Вайнера, 84А	30000,00	Продается земельный участок без застройки в городе Невьянск под производственную деятельность. Есть возможность провести к нему газ. Электричество 200 кВт., а так же есть возможность провести централизованное	1 500 000,00	60,00	https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1819129549

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
		водоснабжение.			
Свердловская область, Нижняя Салда		Площадь земельного участка: 12 982 м2 Кадастровый номер: 66:55:0303006:7 Категория: земли населенных пунктов Земельный участок в собственности НДС не предусмотрен	2 300 000,00	177,00	https://www.avito.ru/nizhnaya_salda/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1332065884
Свердловская область, Сухой Лог, Восточная ул., 1Б/2	2500,00	Земельный участок в собственности примерно 25 соток можно больше или меньше цена обсуждается частично асфальтирован,отдельный въезд,имеется газ и 380 Торг,обмен	1 200 000,00	206,00	https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1944309879
Свердловская область, Кировградский г.о., Кировград	2429,00	Продам пром.землю площадь 2.430 кв метров, на въезде в город по главной дороге! Есть возможность присоединить ещё 1.500кв метров По границе участка проходят ЖД пути, Въезд на территорию предусмотрен и дополнительных согласований не требуется . Торг уместен , собственник.	650 000,00	268,00	https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1635883895
Свердловская область, Дегтярск, улица Калинина, 1А	1400,00	Продаётся земельный участок. Площадь земли 14 сот. Участок не разработан. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Вода из водопровода. Газа нет. К объекту идёт асфальтовая дорога. Свердловская область по адресу Калинина г. Дегтярск.	390 000,00	300,00	https://www.avito.ru/degtjarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1846124934
Свердловская область, Сысертский г.о., пос. Бобровский	20 000,00	Продам или сдам участок,2 га под строительство производственной базы,лесопилки,рынка стройматериалов и тд!Участок находится в пос. Бобровский.Удобные заезды! Хорошее месторасположение!Участок в собственности! Срочно!	6 900 000,00	345,00	https://www.avito.ru/bobrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_278399274
Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Прохладный, ул. Карла Маркса	5710,00	Продам земельный участок промышленного назначения 3-4 класс опасности под строительство стоянки со складом готовой продукции.Есть возможность получения технических условий на электричество 80-150 квт на газ. Имеется проект и разрешение на строительство склада готовой продукции с автостоянкой.До участка идет асфальтированная дорога. ПРОЕКТ И РАЗРЕШЕНИЕ на СТРОИТЕЛЬСТВО в П О Д А Р О К. ГАЗ и ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ НА ГРАНИЦЕ УЧАСТКА	2 380 000,00	417,00	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_57.1_sot_promnaznacheniya_1805235953
Свердловская область, посёлок городского типа Белоярский, улица Мира, 20	3500,00	Продам земельный участок на территории действующей производственной базе (земли населенных пунктов) При въезде на базу КПП, асфальтированная дорога до участка. Участок прямоугольной формы. На сегодняшний день строений нет (снесено и удалено из реестра). Возможен любой вид деятельности. Категория земли: Земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: под производственной базой. Электричество и газ по техническим условиям.	1 500 000,00	435,00	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1930340837
Свердловская область, Сысертский г.о., пос. Полевой, Садовая ул.	50000,00	Продажа пром. земельный участок от 5 Га до 25 Га Электричество, Газ, согласование, В собственности	22 500 000,00	450,00	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1854119373
Свердловская область, Сысерть, улица Тимирязева, 168	7600,00	Продадим часть бывшей базы геологоразведочной экспедиции в г.Сысерть, в одном из престижных районов, недалеко от пруда, на ул. Тимирязева, 168. Часть состоит из участка 0,76 Га и 2-х кирпичных зданий складов в аварийном состоянии. Есть железные ворота для крупногабаритного транспорта. Участок и строения в собственности. Категория земель: земли поселений населенных пунктов. Разрешенное использование: под объектом	4 000 000,00	526,00	https://www.avito.ru/sysert/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_promnaznacheniya_1922136510

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
		промышленности (производственная база). Возможна смена назначения под жилую застройку (по генеральному плану Сысерти участок расположен в зоне перспективной жилой застройки). Электричество - собственная подстанция мощностью 250 кВт. По границе идет газопровод, есть возможность для подключения. На плане участка территория обозначена цифрами 4. Возможно увеличение участка до 2,15 Га (за счет соседнего участка с капитальными строениями - номер на плане 3), общей стоимостью 11 млн. рублей.			
Среднее значение, руб./кв.м./мес.				318,00	

Таблица 22. Скидки на торг для земельных участков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.
Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Таблица 23 – Ценообразующие факторы для ОКС

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Местоположение	0-30
2	Передаваемые имущественные права	0-30
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0-30
4	Наличие дополнительных улучшений	0-30
5	Подъездные пути	0-30
6	Доступные инженерные коммуникации	0-30
7	Техническое состояние	0-30
8	Наличие дополнительного оборудования	0-30
9	Обеспеченность ОКС земельным участком	

Таблица 24 – Ценообразующие факторы для земельных участков

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Местоположение	0-30
2	Передаваемые имущественные права	0-30
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0-30
4	Наличие ОКС	0-30
5	Подъездные пути	0-30
6	Доступные инженерные коммуникации	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключения могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (рекомендовано Комитетом АРБ по оценочной деятельности - Протокол от 25 ноября 2011 г.)

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Рынок производственно-складской недвижимости в малых городах Свердловской области развит слабо. Основная доля предложения производственно-складской недвижимости сосредоточена в экономическом и промышленном центре Свердловской области – г. Екатеринбурге. При этом сегмент производственно-складской недвижимости расположенной в городах республики хотя и уступает по объему, но все же представлен на рынке региона.

Диапазон предложений производственно-складской недвижимости в малых городах Свердловской области составляет 1 015 – 12 027 руб./кв.м., среднее значение 5 996 руб./кв.м. без учета скидки на торг. Диапазон ставок аренды производственно-складской недвижимости в малых городах Свердловской области 21 - 250 руб./кв.м./мес., среднее значение – 155 руб./кв.м./мес. Диапазон предложений земельных участков под производственно-складскую застройку составляет 60 - 526 руб./кв.м., среднее значение – 318 руб./кв.м.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение

ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн.руб. (более 37,5 млрд.долл.). Предстоящее в июне-июле 2018 года проведение мирового футбольного первенства в одиннадцати городах России ещё больше продемонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.
- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие

инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что компенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов.
- С целью совершенствования функциональных параметров существующих зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
- Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
- Развитие рынка недвижимости требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

1. <http://www.gks.ru/>, http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-04-2018.pdf,
http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/Isswww.exe/Stg/d03/20.htm,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>
<https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Учитывая цели и задачи оценки, исходя из фактического использования земельного участка, имеющейся застройки, инфраструктуры района, в котором расположен объект оценки, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости. Следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, не проводился.

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с тремя ниже перечисленными критериями:

- Физически возможные варианты использования
- Законодательно разрешенное использование
- Финансовая оправданность.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект капитального строительства представляет собой отдельно стоящее нежилое здание, расположенное компактно на земельном участке. Учитывая объемно-планировочное решение, физические характеристики строительных конструкций, техническое состояние объекта капитального строительства, наличие инженерных коммуникаций, физически

возможным вариантом использования объекта оценки является производственно-складское. Перепрофилирование объекта нецелесообразно.

Законодательно разрешенное использование

Правоустанавливающие документы на объект капитального строительства оформлены в соответствии с действующим законодательством. Ограничения в эксплуатации объектов по фактическому назначению не выявлены.

Финансовая оправданность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Текущее использование территории расположения объекта оценки характеризуется преобладанием нежилой застройки. По функциональному назначению объект оценки представляет собой склад.

Учитывая выше изложенное, изменение функционального назначения объекта оценки считаем финансово нецелесообразным, т.к. затраты на перепланировку и реконструкцию не оправдают вложенных средств. Инфраструктура территории размещения объекта сформирована. Поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение он получит от его эксплуатации по текущему назначению.

Исходя из выше сказанного, Оценщик сделал вывод, что правомочно, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта *в качестве производственно-складского, автодороги и площадки в качестве вспомогательной территории для обслуживания здания склада.*

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

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

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

Обоснование выбора используемых подходов

Принимая во внимание наличие предложений по продаже и сдачи в аренду аналогичного имущества, Оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход, в рамках подхода метод сравнения продаж, а также использовать доходный подход и метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.

Учитывая возможность достоверного расчета рыночной стоимости прав на земельный участок и корректный расчет затрат на замещение объекта капитального строительства принято решение использовать затратный подход и метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, сто инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Затратный подход позволяет определить затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Согласно ФСО № 7 для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Методы оценки объектов недвижимости, включая и земельные участки, базируются на трех подходах: затратном, сравнительном и доходном. В случае расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках данных подходов обычно используют методы, описанные в Таблице 25. К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному

подходу относится метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Таблица 25 – Методы расчета рыночной стоимости земельных участков

Подход	Метод	Краткое описание	Условия применения
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Метод предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none"> • определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения); • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки; • расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. 	Оценка рыночной стоимости методами сравнительного подхода является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам, имеется обширная систематизированная информация по проведенным сделкам с аналогичными земельными участками.
Доходный	Метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок)	Основан на принципе ожидания с учетом принципа наиболее эффективного использования. При использовании метода капитализации земельной ренты оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу.	Техника расчетов рыночной стоимости земельного участка методами доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики. К ограничениям в использовании данной группы методов относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода доходного подхода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.
	Метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода.	
Методы комбинации затратного, сравнительного, доходного подходов	Метод распределения (соответствует методу разнесения)	Основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и стоимостью возведенного на нем улучшения. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость улучшений и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: <ul style="list-style-type: none"> • наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Дают объективные результаты, если
	Метод выделения (соответствует методу извлечения)	Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений за вычетом их износа и устареваний. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.	

			можно точно оценить величину затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (зданий и сооружений) и их износа и устареваний при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Метод может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность объективного расчета затрат на воспроизводство (замещение) устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета износа и устареваний возрастает.
	Метод остатка для земли	Техника остатка для земельного участка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих (земле), в то время как стоимость другой составляющей известна (стоимость улучшений).	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на воспроизводство (замещение) могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод также применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка

Вывод: учитывая условия применения методов оценки земельных участков, описанные в Таблице 25, в рамках настоящего Отчета, при определении рыночной стоимости прав на земельный участок Оценщик применил Сравнительный подход. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок проведен методом сравнения продаж. Условия и механизм применения метода сравнения продаж описаны в п. 5.2.1 настоящего Отчета.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основному ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-



продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:

Таблица 26 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Разрешенное использование по данным кадастрового учета	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Подъездные пути	Инженерные коммуникации	Наличие капитальных улучшений	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	под объект промышленности (переработка и хранение леса)	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а	право собственности	412,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)				
Аналог №1	хранение и переработка с/х продукции	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	право собственности	2 500,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	частично асфальтирован	1 200 000,00	480,00	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1944309879
Аналог №2	под объект коммунально-складского хозяйства	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	право собственности	2 429,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	нет	650 000,00	268,00	08.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1635883895
Аналог №3	промназначения	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина	право собственности	1 400,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	нет	390 000,00	279,00	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/degtjarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1846124934

Таблица 27 – Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина
Общая площадь, кв. м.	412,00	2 500,00	2 429,00	1 400,00
Цена предложения, руб./кв.м.	-	480,00	268,00	279,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	480,00	268,00	279,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	480,00	268,00	279,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	480,00	268,00	279,00
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	08.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-18,00	-18,00	-18,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	393,60	219,76	228,78
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Подъездные пути	авто, ж/д	авто, ж/д	авто, ж/д	авто
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	16,00
Общая площадь, кв. м.	412,00	2 500,00	2 429,00	1 400,00
Величина корректировки, %	-	6,54	6,44	4,39
Инженерные коммуникации	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие капитальных улучшений	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)	частично асфальтирован	нет	нет
Величина корректировки, %	-	-10,70	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	под объект промышленности (переработка и хранение леса)	хранение и переработка с/х продукции	под объект коммунально-складского хозяйства	промназначения
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-4,16	6,44	20,39
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		377,24	233,91	275,44
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок		-102,76	-34,09	-3,56
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-21,41	-12,72	-1,28
Коэффициент вариации, %	25,00			
Весовой коэффициент	1,00	0,30	0,33	0,37
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	291,98			
Рыночная стоимость, руб.	120 000,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере 18% (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2»).

5. Корректировка на местоположение

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены в малых городах Свердловской области и сопоставимы по своему местоположению, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики:

- подъездные пути – корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1

- общая площадь – корректировка проведена согласно методике:

$$K1=(So/Sa)^k,$$

где

K1 – поправка на масштаб;

So – площадь оцениваемого объекта;

Sa – площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения) – принят в размере -0,03516 (Источник: Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», 2015 г.).

- наличие капитальных улучшений – корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 29.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12

Источник: <https://statrielt.ru/>

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже как свободные, без движимого и иного имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически

отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического и определяется по формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\bar{k}}, \text{ где:}$$

σ – среднееквадратическое отклонение случайной величины;

- ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности

информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007

Расчетный коэффициент вариации по результатам, представленным в Табл. 27 составил 25,00%. Следовательно, выборка считается достоверной.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад. № 66:37:0000000:74 (общая площадь 412 кв.м.), расположенным по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, 1 по состоянию на 02.06.2020 г., составляет **120 000,00 (Сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).**

Таблица 30 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Разрешенное использование по данным кадастрового учета	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Подъездные пути	Инженерные коммуникации	Наличие капитальных улучшений	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	промышленные объекты	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1	право пользования на условиях аренды	3 901,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)				
Аналог №1	хранение и переработка с/х продукции	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	право собственности	2 500,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	частично асфальтирован	1 200 000,00	480,00	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1944309879
Аналог №2	под объект коммунально-складского хозяйства	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	право собственности	2 429,00	авто, ж/д	доступ к центральным коммуникациям	нет	650 000,00	268,00	08.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1635883895
Аналог №3	промназначения	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина	право собственности	1 400,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	нет	390 000,00	279,00	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/degtyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1846124934

Таблица 31 – Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина
Общая площадь, кв. м.	3 901,00	2 500,00	2 429,00	1 400,00
Цена предложения, руб./кв.м.	-	480,00	268,00	279,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право пользования на условиях аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %	-	-16,00	-16,00	-16,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	403,20	225,12	234,36
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	403,20	225,12	234,36
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	403,20	225,12	234,36
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	08.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	17.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-18,00	-18,00	-18,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	330,62	184,60	192,18
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1	Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Восточная, 1Б-2	Свердловская область, г. Кировград, ул. Шуралинская, 60, стр. 7	Свердловская область, г. Дегтярск, ул. Калинина
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Подъездные пути	авто, ж/д	авто, ж/д	авто, ж/д	авто
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	16,00
Общая площадь, кв. м.	3 901,00	2 500,00	2 429,00	1 400,00
Величина корректировки, %	-	-1,55	-1,65	-3,54
Инженерные коммуникации	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие капитальных улучшений	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)	частично асфальтирован	нет	нет
Величина корректировки, %	-	-10,70	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	промышленные объекты	хранение и переработка с/х продукции	под объект коммунально-складского хозяйства	промназначения
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-12,25	-1,65	12,46
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		290,12	181,55	216,12
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок		-189,88	-86,45	-62,88
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-39,56	-32,26	-22,54
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-21,56	-14,26	-4,54
Коэффициент вариации, %	24,00			
Весовой коэффициент	1,00	0,29	0,33	0,38
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	226,48			
Рыночная стоимость, руб.	884 000,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Корректировка на вид передаваемых прав проведена согласно таблице:

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере 18% (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2»).

5. Корректировка на местоположение

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены в малых городах Свердловской области и сопоставимы по своему местоположению, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики:

- подъездные пути – корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 33.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1

- общая площадь – корректировка проведена согласно методике:

$$K1 = (S_o / S_a)^k,$$

где

K1 – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта;

S_a – площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения) – принят в размере -0,03516 (Источник: Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», 2015 г.).

- наличие капитальных улучшений – корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 34.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12

Источник: <https://statrielt.ru/>

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже как свободные, без движимого и иного имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического и определяется по формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}, \text{ где:}$$

- σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;
- ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007

Расчетный коэффициент вариации по результатам, представленным в Табл. 31 составил 24,00%. Следовательно, выборка считается достоверной.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком кад. № 66:37:0204001:851 (общая площадь 3901 кв.м.), расположенным по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1 по состоянию на 02.06.2020 г., составляет **884 000,00 (Восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек (с учетом НДС).**

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов капитального строительства

Согласно ФСО № 7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на воспроизводство (замещение) 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.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение затрат на замещение, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- метод единичных расценок (разновидности: базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчета — до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих

ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Данный метод существует в двух вариантах: ресурсный метод и базисно-индексный.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов — 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. жилой площади, 1 куб.м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и сборники УПВС. Данный метод обеспечивает точность порядка 80–85%.

Учитывая, что рассматриваемые здания были построены по проектам, близким к типовым, затраты на воспроизводство (замещение) определялись с использованием сборников УПВС.

Сборники содержат стоимостные показатели возведения единицы измерения – 1 кв.м. площади, 1 куб.м строительного объема, единицы производительности в сутки – для различных типовых зданий и сооружений. Областью применения УПВС являются здания и сооружения, возведенные по типовым или аналогичным проектам. При этом для учета особенностей конкретного объекта вводятся поправочные коэффициенты (на удельный вес строения, на объем и пр.). При расчетах оценщики опирались на данные технического паспорта и сведения, предоставленные Заказчиком.

Затраты на замещение рассчитываются с использованием соответствующих сборников УПВС в следующем порядке:

1. Подбирается объект-аналог по наиболее похожим основным характеристикам на оцениваемый объект. К таким характеристикам относятся: назначение здания, общая форма, характеристики конструкций здания и элементов его инженерного оборудования, расчетный объем.

2. Определяется затраты на замещение объектов-аналогов на измеритель в базисном уровне цен (С69) непосредственно по таблицам УПВС. В состав оценочных таблиц могут входить следующие показатели:

- группа капитальности здания;
- характеристика конструкций здания и элементов его благоустройства;
- стоимость единицы объема за 1 куб. м.;
- необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства;

3. Производится корректировка затрат на замещение на измеритель при отличии объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости. Корректировка производится в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части применяемого сборника: по местоположению оцениваемого объекта недвижимости, отличиям по типам основных несущих конструкций, по расхождениям технических характеристик прочих элементов здания.

4. Определяется сумма прямых и косвенных издержек в базисном уровне цен. Прямые и косвенные издержки здесь отождествляются с затратами на создание здания. Кроме того, в затраты на замещение включены разного рода лимитированные затраты, как-то:

- затраты на временные здания и сооружения;
- удорожание работ в зимнее время;
- затраты на вывоз мусора и содержание уличной полосы;
- затраты на сдельно-премиальную оплату труда рабочих, на организованный набор рабочих;
- затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата

заказчика и др.

В затратах на замещение учтены также затраты на непредвиденные работы.

5. Далее затраты на замещение из базового уровня пересчитываются в текущей уровень цен.

6. Рассчитывается прибыль инвестора (предпринимателя).

7. Определяется затраты на замещение в текущих ценах без учета НДС.

8. Объект капитального строительства облагается НДС 20%.

Исходя из вышесказанного и характеристик оцениваемого объекта, затраты на замещение можно определить по формуле:

$$C = V \times C_{69} \times K_{кл} \times K_{по} \times K_{69/84} \times K_{84/2000} \times K_{2000/2020} \times K_{пп} \times K_{ндс}$$

где:

C - затраты на замещение в ценах на дату проведения оценки, руб.;

V - строительный объем, куб.м.;

C_{69} - затраты на замещение 1 куб.м., 1 кв.м. объекта в ценах и нормах, введенных с 01.01.1969 года, руб.;

$K_{по}$ - поправочные коэффициенты (на отсутствие отделки, на отсутствие коммуникаций, на капитальность);

$K_{кл.}$ - коэффициент, учитывающий климатический район (согласно Техническим частям сборников УПВС), Свердловская область расположена в I-м климатическом районе;

$K_{69/84}$ - средний коэффициент увеличения стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 1984 год по сравнению с ценами 1969 года; Основание «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.» (Приложение № 2 «Территориальные коэффициенты», продолжение к приложению № 2 «Отраслевые индексы» от 11.05.1983 г. к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94);

$K_{84/2000}$ – средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000, опубликованным в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Ко-Инвест» № 110 (Таблица 2.1);

$K_{2000/2020}$ - территориальный коэффициент увеличения сметной стоимости строительно-монтажных работ для Свердловской области на дату проведения оценки к сметным ценам 1984 года по данным, опубликованным в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Ко-Инвест» № 110 (Таблица 2.2.1) с дальнейшим приведением на дату проведения оценки по прогнозу Ко-Инвест;

$K_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя /инвестора;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС -20%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (ПП) определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвесторов на рынке, связанные с реализацией строительных проектов.

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. В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя принята равной 15,3% (**Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные**

характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

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.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

В рамках настоящего Отчета физический износ объектов капитального строительства принят экспертным методом на основании Таблицы 12.

Функциональное устаревание (устраняемое и неустраняемое) – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Для определения величины каждого вида износа необходимо, прежде всего, провести качественный анализ на выявление факторов, ответственных за его появление.

Устраняемое функциональное устаревание оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостатками, требующими добавления элементов, несуществующих в объекте, но без которых он не может быть признан соответствующим современным условиям рынка;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов, которые еще частично или полностью выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным условиям;
- недостатками, связанными с наличием избыточных потребительских качеств и элементов («сверхулучшения»), наличие которых не приводит к адекватному увеличению стоимости в современных рыночных условиях.

Неустраняемое функциональное устаревание представляет собой состояние, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда на момент проведения оценки проводить коррекцию экономически неоправданно. Такой износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

Функциональное устаревание объектов капитального строительства не выявлено.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) приводит к уменьшению стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Внешний износ в большинстве случаев носит неустраняемый характер.

Внешнее устаревание объектов капитального строительства не выявлено.

Математическое выражение общего износа и устареваний имеет вид:



$$И = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Ифунк) \times (1 - Иен)$$

Таблица 35 – Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объектов капитального строительства и неотделимых улучшений

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Объем, куб. м.	Сборник №	Таблица №	Стоимость измерителя в ц. 69г	Поправка по группе капитальности	Поправка к удельному весу	Индекс перехода к ценам на 01.01.84г.		Климатический коэффициент	Индекс перехода к ценам от 1984г. к 2000г.	Индекс перехода к ценам от 2000г. к 2020г.	Затраты на воспроизводство (замещение) без НДС, руб.	Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом ПП и НДС, руб.	Износ объекта, %				Стоимость воспроизводства (замещения), руб
									Территориальный коэффициент	Отраслевой коэффициент						Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Суммарный износ, %	
1	Здание склада РСЦ, литера Б	272,60	1022,00	1	1	14	1,00	1,00	1,01	1,18	1,09	19,257	8,359	2 991 707,74	4 139 326,83	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%	2 070 000,00
2	Автомобильные дороги и площадки, литера IX	4000,00	0,6666	12	1,2	1022	1,00	1,00	1,01	1,18	1,02	19,257	8,021	7 675 887,20	10 620 357,53	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%	4 248 000,00
ИТОГО														10 667 594,94	14 759 684,36					6 318 000,00

Выбор объекта-аналога по УПВС:

Здание склада РСЦ (лит. Б)

Механические мастерские

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия металлические, покрытия железобетонные. Кровля рулонная.

Полы бетонные, асфальтовые и дощатые.

Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности I.

Поправка по группе капитальности:

Объект-аналог по УПВС имеет группу капитальности I и объект оценки имеет группу I. Корректировка не требуется.

Индекс перехода к ценам на 01.01.84 г.:

«Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.» (Приложение № 2 «Территориальные коэффициенты», продолжение к приложению № 2 «Отраслевые индексы» от 11.05.1983 г. к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94) произведение коэффициентов (1,01*1,18);

Индекс перехода к ценам на 01.01.2000 г.:

Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000, опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Ко-Инвест» № 110 (таблица 2.1). Средний региональный индекс для Свердловской области на 01.01.1984 по отношению к 01.01.2000 составляет 0,05193.

Таким образом, поправочный коэффициент составит: $1 / 0,05193 = 19,257$

Индекс перехода к ценам на 01.01.2020 г.:

Индексы цен на строительные - монтажные работы по характерным конструктивным элементам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации - 8,323 (КС-1).

Прогноз месячных темпов прироста цен на строительные-монтажные работы до марта 2020 г., %/квартал: 1 кв. 2020 г. – 0,142%.

Таким образом, индекс составит – $8,323 * 1,00142 * 1,00142 * 1,00142 = 8,359$.

Автомобильные дороги и площадки (лит. IX)

Дорожные одежды

Таблица 1. Подстилающий слой. Таблица 2. Основания

Индекс перехода к ценам на 01.01.84 г.:

«Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.» (Приложение № 2 «Территориальные коэффициенты», продолжение к приложению № 2 «Отраслевые индексы» от 11.05.1983 г. к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94) произведение коэффициентов (1,01*1,18);

Индекс перехода к ценам на 01.01.2000 г.:

Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000, опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Ко-Инвест» № 110 (таблица 2.1). Средний региональный индекс для Свердловской области на 01.01.1984 по отношению к 01.01.2000 составляет 0,05193.

Таким образом, поправочный коэффициент составит: $1 / 0,05193 = 19,257$

Индекс перехода к ценам на 01.01.2020 г.:

Индексы цен на строительные - монтажные работы по характерным конструктивным элементам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации - 7,987 (КС-8).

Прогноз месячных темпов прироста цен на строительные-монтажные работы до марта 2020 г., %/квартал: 1 кв. 2020 г. – 0,142%.

Таким образом, индекс составит – $7,987 * 1,00142 * 1,00142 * 1,00142 = 8,021$.



Обобщим полученные результаты в рамках затратного подхода:

Таблица 36 – Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Затратного подхода

Здание склада РСЦ, литера Б, руб. с НДС	2 070 000,00
Земельный участок кад. №66:37:0000000:74, руб. (НДС не облагается)	120 000,00
Автодороги и площадки, литера IX, руб. с НДС	4 248 000,00
Право пользования на условиях аренды земельным участком кад. №66:37:0204001:851, руб. с НДС	884 000,00
Итого рыночная стоимость по ЗП с учетом округления, руб. с НДС	7 322 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, по состоянию на 02.06.2020 г., рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **7 322 000,00 (Семь миллионов триста двадцать две тысячи) рублей, 00 копеек с НДС.**

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных



объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов, являются:

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

Корректировка цен аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировка цен аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.



Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:

Таблица 37 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м.	Общая площадь з/у, кв.м.	Наличие отопления	Подъездные пути	Техническое состояние	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	производственно-складское	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	право собственности	272,60	412,00	да	авто, ж/д	удовлетворительное				
Аналог №1	производственно-складское	Свердловская область, г. Реж, ул. А.Гайдара, 96	право собственности	91,00	433,00	да	авто	удовлетворительное	900 000,00	9 890,11	29.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/rezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_avtomoyki_1849626758
Аналог №2	производственно-складское	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Дорожная, 3Б	право собственности	200,00	736,00	да	авто	удовлетворительное	1 100 000,00	5 500,00	18.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/dvasa_s_yamoy_i_pomeschenie_prom_naznache_1797504593
Аналог №3	производственно-складское	Свердловская область, г. Богданович, ул. О.Кошевого, 91	право собственности	500,00	3 000,00	да	авто	удовлетворительное	3 400 000,00	6 800,00	30.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/bogdanovich/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1871580772



Таблица 38 – Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	Свердловская область, г. Реж, ул. А.Гайдара, 96	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Дорожная, 3Б	Свердловская область, г. Богданович, ул. О.Кошевого, 91
Цена предложения, руб.		900 000,00	1 100 000,00	3 400 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.		9 890,11	5 500,00	6 800,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	9 890,11	5 500,00	6 800,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	9 890,11	5 500,00	6 800,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	9 890,11	5 500,00	6 800,00
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		29.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	18.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	30.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-17,40	-17,40	-17,40
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	8 169,23	4 543,00	5 616,80
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	Свердловская область, г. Реж, ул. А.Гайдара, 96	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Дорожная, 3Б	Свердловская область, г. Богданович, ул. О.Кошевого, 91
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Коэффициент обеспеченности ОКЗ з/у	1,51	4,76	3,68	6,00
Отклонение Коб		-3,25	-2,17	-4,49
Величина корректировки, %		-11,60	-13,94	-23,33
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь улучшений, кв.м.	272,60	91,00	200,00	500,00
Величина корректировки, %	-	-15,08	-4,51	9,46
Наличие отопления	да	да	да	да
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто
Величина корректировки, %	-	15,00	15,00	15,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-11,69	-3,45	1,13
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		7 214,58	4 386,39	5 680,06
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок		-2 675,53	-1 113,61	-1 119,94
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-27,05	-20,25	-16,47
Коэффициент вариации, %	25,00			
Весовой коэффициент	1,00	0,309	0,338	0,354
Рыночная стоимость, руб./кв.м. с НДС	5 717,17			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	1 559 000,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения входят в типичный срок экспозиции коммерческой недвижимости и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере 17,40% (**Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера**



Л.А.).

5. Корректировка на местоположение

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены в малых городах Свердловской области и сопоставимы по своему местоположению, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики:

• коэффициент обеспеченности ОКС земельным участком – корректировка проведена на основании соотношения Коб ОКС земельным участком объекта оценки и объектов аналогов. Коэффициент обеспеченности здания земельным участком отражает площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле $S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$.

Таблица 39 – Расчет Коб

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Общая площадь ОКС, кв.м.	Общая площадь з/у, кв.м.	Коб
Объект оценки	производственно-складское	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	272,60	412,00	1,51
Аналог №1	производственно-складское	Свердловская область, г. Реж, ул. А.Гайдара, 96	91,00	433,00	4,76
Аналог №2	производственно-складское	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Дорожная, 3Б	200,00	736,00	3,68
Аналог №3	производственно-складское	Свердловская область, г. Богданович, ул. О.Кошевого, 91	500,00	3 000,00	6,00

Определяем отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом по формуле: $\Delta S'i = S'o - S'ai$, где:

$S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

Величина корректировки определяется по формуле: $K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$, где

$C_{з\text{у}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м прав на земельный участок объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода.

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 40

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коэффициент обеспеченности ОКС з/у	1,51	4,76	3,68	6,00
Отклонение Коб		-3,25	-2,17	-4,49
Величина корректировки, %*		-11,60	-13,94	-23,33

К Аналогу №1 расчет корректировки проведен следующим образом: $-3,25 * 291,98 \text{ руб./кв.м.} = -948,94 \text{ руб./кв.м.}$, что составляет $(-948,94 \text{ руб./кв.м.} / 8169,23 \text{ руб./кв.м.}) * 100\% = -11,60\%$. Для Аналогов №2 и №3 расчет произведен аналогичным способом.

• общая площадь – корректировка проведена согласно методике:

$$K1 = (S_o/S_a)^k,$$

где

$K1$ – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта;

S_a – площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения) – принят в размере -0,149 (Источник: **Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», 2015 г.**).

• техническое состояние – объект оценки и выбранные объекты-аналоги находятся в

удовлетворительном техническом состоянии корректировка не требуется.

- наличие отопления – объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется
- подъездные пути – корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 41.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже без оборудования, техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в

результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического и определяется по формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}, \text{ где:}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007

Расчетный коэффициент вариации по результатам, представленным в Табл. 38 составил 25,00%. Следовательно, выборка считается достоверной.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, по состоянию на 02.06.2020 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет **1 559 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, 00 копеек с НДС.**

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;



б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет в будущем.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования дохода.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Для расчета объекта оценки в рамках Доходного подхода применяется метод прямой капитализации, учитывая отсутствие существенного роста ставок арендной платы в рассматриваемом сегменте (**Источник: <https://statrielt.ru/>**).

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход для оцениваемой недвижимости складывается из дохода от его сдачи в аренду.

Ставка арендной платы рассчитана методом сравнения продаж. В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м./мес. как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке аренды недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м./мес. объектов-аналогов.

Описание основных характеристик аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями агентств недвижимости или собственника.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже

объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к аренде объекты недвижимости:



Таблица 42 Аналоги, принятые в расчет рыночной стоимости арендной платы

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Техническое состояние	Подъездные пути	Наличие отопления	Цена предложения, руб./кв.м./мес. с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	производственно-складское	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	право пользования на условиях договора аренды	272,60	удовлетворительное	авто, ж/д	да			
Аналог №1	производственно-складское	Свердловская область, пгт. Белоярский, ул. Тракторная, 7	право пользования на условиях договора аренды	613,00	удовлетворительное	авто	да	114	12.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/traktovaya_7_613_m_arend_a_1906799392
Аналог №2	производственно-складское	Свердловская область, г. Тавда	право пользования на условиях договора аренды	124,80	удовлетворительное	авто	нет	65	26.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/tavda/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_124.8_m_862148326
Аналог №4	производственно-складское	Свердловская область, г. Карпинск, ул. Карла Маркса, 15	право пользования на условиях договора аренды	400,00	удовлетворительное	авто	да	100	18.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/karpinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_skladskoe_pomeschenie_400_m_970250101

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости арендной платы методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	Свердловская область, пгт. Белоярский, ул. Тракторная, 7	Свердловская область, г. Тавда	Свердловская область, г. Карпинск, ул. Карла Маркса, 15
Общая площадь, кв. м.	272,60	613,00	124,80	400,00
Ставка аренды за 1 кв. м., руб.	-	114,00	65,00	100,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	114,00	65,00	100,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	114,00	65,00	100,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	114,00	65,00	100,00
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		12.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	26.04.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	18.05.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-14,30	-14,30	-14,30
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	97,70	55,71	85,70
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1	Свердловская область, пгт. Белоярский, ул. Тракторная, 7	Свердловская область, г. Тавда	Свердловская область, г. Карпинск, ул. Карла Маркса, 15
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Техническое состояние	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв.м.	272,60	613,00	124,80	400,00
Величина корректировки, %	-	12,83	-10,99	5,88
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто



Величина корректировки, %	-	15,00	15,00	15,00
Наличие отопления	да	да	нет	да
Величина корректировки, %	-	0,00	31,60	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав арендной ставки	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Условия договора аренды	типовые	типовые	типовые	типовые
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не включены	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		27,83	35,61	20,88
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.		124,89	75,55	103,59
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок		10,89	10,55	3,59
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		9,55	16,23	3,59
Коэффициент вариации, %	24,00			
Весовой коэффициент	1,00	0,334	0,310	0,356
Рыночная ставка, руб./кв.м./мес. с НДС	100,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости РБ), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к

арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения представлены в типичный для объектов подобного функционального назначения срок экспозиции и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере 14,30% (Источник: **Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.**).

5. Корректировка на местоположение

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены в малых городах Свердловской области и сопоставимы по своему местоположению, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики:

- техническое состояние - объект оценки и выбранные объекты-аналоги находятся в удовлетворительном техническом состоянии корректировка не требуется

- общая площадь - корректировка проведена согласно методике:

$$K1 = (So/Sa)^k,$$

где

K1 – поправка на масштаб;

So – площадь оцениваемого объекта;

Sa – площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения) – принят в размере -0,149 (Источник: **Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», 2015 г.**).

- подъездные пути - корректировка проведена на основании таблицы:

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Источник: **Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.**

- наличие отопления - корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 45.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.).

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Наиболее эффективное использование объектов соответствует текущему. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к аренде без техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.



Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического и определяется по формуле:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}, \text{ где:}$$

- σ – среднее квадратическое отклонение случайной величины;
- ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007

Расчетный коэффициент вариации по результатам, представленным в Табл. 43 составил 24,00%. Следовательно, выборка считается достоверной.

Таким образом, рыночная ставка арендной платы за пользование объектом недвижимости, расположенным по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, по состоянию на 02.06.2020 г. составила с учетом округления **100,00 (Сто) рублей, 00 копеек с учетом НДС за 1 кв.м. в месяц.**

Таблица 46 - Расчет потенциального валового дохода

Вид арендуемой единицы	Площадь потенциально сдаваемая в аренду, кв.м.	Кол-во платежей в году	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Потенциальный валовой доход (PGI), руб.
Здание склада РСЦ, литера Б	272,60	12,00	100,00	327 120,00
ИТОГО	272,60			327 120,00

Потери от недозагрузки

Принимаются во внимание потери арендной платы от недозагрузки и неплатежей.

Коэффициент загрузки есть поправка на экспозицию при сдаче в аренду помещений.

Исходя из анализа рынка арендных отношений и учитывая размер сдаваемых в аренду площадей, были рассчитаны потери арендной платы из-за вакансий. По данным анализа рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции объектов подобного функционального назначения составляет порядка 6 месяцев⁸, срок обычного договора аренды 3 года⁹.

$$\text{Потери от недозагрузки} = \frac{\text{срок поиска арендатора}}{\text{срок поиска арендатора} + \text{срок договора аренды}} * 100\%$$

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/>

⁹ Источник: <https://pegasreality.ru/articles/dlitelnost-sroka-arendy-ne-zhilykh-pomeshcheniy-vozmozhny-li-rastorzenie-ili-i/>

Недобор арендной платы

Маловажно, поскольку на рынке типичным условием договора аренды является авансовый расчет платежей.

Потери от недозагрузки и неплатежей = Потери от недозагрузки + Недобор арендной платы

Таблица 47

Расчет потерь от недозагрузки и неплатежей	
Срок поиска арендатора, мес.	6
Ориентировочный срок договора аренды, лет	3
Коэффициент загрузки, %	86%
Коэффициент недозагрузки, %	14%
Потери от недобора платежей, %	0%
Итого, %	14%

Анализ операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: коммунальные услуги (в рамках расчета расходов для объекта оценки не учтены, т.к. предполагается, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором по отдельному договору оказания услуг), затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.

Наиболее удобный способ учета операционных расходов может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы приняты на уровне среднего значения диапазона – 15,3% (**Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования проводим методом кумулятивного построения. Метод основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости:

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Сумма премий за риски

В качестве безрисковой ставки выбирается среднемесячная доходность государственных облигаций, составляющая на дату оценки 6,38% (Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Компенсация за низкую ликвидность

Компенсация за низкую ликвидность в данном случае подразумевает собой учет риска потери в стоимости объекта недвижимости за время, в течение которого он выставляется на рынке до момента заключения сделки купли-продажи (срок экспозиции). Расчет выполняется по формуле сложного процента:

$$\Delta_y = \frac{(1 + Y)^n - 1}{(1 + Y)^n}$$

где:

Δ_y – поправка на низкую ликвидность недвижимости, %;

Y – норма прибыли (безрисковая норма доходности), %;

n – срок экспозиции, лет.

Срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет в среднем 6 месяцев.

Таким образом, поправка на низкую ликвидность, определенная по формуле, составила – 3,05%.

Компенсация за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент - управление инвестициями в конкретную отрасль экономики либо в развитие предприятия. Риски компаний, владеющих недвижимостью, могут быть представлены в зависимости от источников риска, а именно:

- Тип риска недвижимости (исходит из условий предложения и спроса на данный тип недвижимости в зависимости от функционального назначения);
- Местоположения (рынок спроса и предложения в условиях местного рынка);
- Арендный кредитный (возможность потерь арендной платы в связи с неплатежеспособностью арендатора или недозагрузки площадей);
- Физического старения и изнашивания (общее состояние объектов недвижимости, соответствие требованиям рынка, современный дизайн и дополнительное оборудование);
- Реинвестирования (связан с тем, что полученные денежные доходы не могут быть реинвестированы с той же ставкой доходности, что и первоначальный капитал).

Таблица 48

Наименование риска	Фактор риска, %				
	1	2	3	4	5
Функциональное назначение объекта оценки		1			
Местоположение					1
Арендный кредитный			1		
Физического старения		1			
Реинвестирования					1
Количество наблюдений	0	2	1	0	2
Сумма факторов	0	4	3	0	10
Процент риска (инвестиционный менеджмент), %	3,4				

Компенсация за риск вложения в недвижимость

Надбавка за риск вложения в недвижимость определена экспертно с использованием 10-бальной шкалы:

Таблица 49 - Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	Балл риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										1



Изменение законодательства	динамичный			1							
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычай. ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	0	1	0	0	0	1	0	0	2
Взвешенный итог		6	0	3	0	0	0	7	0	0	20
Сумма		36									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,6									

Сводный расчет ставки дисконтирования для улучшений приведен ниже в таблице.

Таблица 50

Безрисковая ставка (Rf), %	6,38
Риск за вложение в недвижимость, %	3,60
Надбавка за низкую ликвидность, %	3,05
Расходы на инвестиционный менеджмент, %	3,40
Ставка дисконтирования для улучшений, %	16,43

В итоге, размер ставки дисконтирования принят равным **16,43%**.

Расчет ставки возвратной капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- Ставки доходности капитала, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями,
- Нормы возврата капитала, т. е. погашение суммы первоначальных вложений.

В теории оценки недвижимости известны три метода возврата (возмещения) капитала: метод Инвуда, метод Хоскольда и метод Ринга. Они отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения. Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов. Метод Ринга — для истощаемых активов, а метод Хоскольда — для высокоприбыльных активов.

Учитывая выше изложенное, в рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывается методом Инвуда, который используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

Расчет ставки капитализации

Расчёт коэффициента капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и возврат вложенных средств.

Срок возмещения капитала рассчитывается по формуле:

$$T_{\text{возм}} = T_{\text{норм}} - T_{\text{факт}},$$

где:

$T_{\text{возм}}$ – срок возмещения капитала;

$T_{\text{норм}}$ – нормативный срок экономической жизни объекта недвижимости – 83 года¹⁰;

$T_{\text{факт}}$ – фактический возраст объекта недвижимости.

Фактический возраст объекта оценки составляет 40 лет. Следовательно, срок возврата

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»



капитала равен $83-40=43$ года.

Таблица 51

Безрисковая ставка (R_f)	6,38
Надбавка за низкую ликвидность, %	3,05
Расходы на инвестиционный менеджмент, %	3,40
Риск за вложение в недвижимость, %	3,60
Ставка дохода на капитал, %	16,43
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,023739635
Период возврата капитала n , лет	43
Коэффициент капитализации $R_o = Y_o + I / S_n(n, Y_o)$, %	16,45

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода представлен в ниже приведенной таблице.

Таблица 52 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода

Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	327 120,00
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	14,00%
Эффективный валовой доход (EGI), руб.	281 323,00
Операционные расходы (OE), %	15,30%
Операционные расходы (OE), руб.	43 042,42
Чистый операционный доход (NOI), руб.	238 280,58
Коэффициент капитализации, %	16,45
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления и НДС, руб.	1 449 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, по состоянию на 02.06.2020 г., рассчитанная доходным подходом, составляет **1 449 000,00 (Один миллион четыреста сорок девять тысяч) рублей, 00 копеек с учетом НДС.**

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого основного средства определяются по следующим критериям:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать специфические особенности объекта.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5,0–10,0%, если дата сделки купли–продажи близка к дате оценки.

Поскольку есть несколько подходов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса. Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

При этих условиях возможно выведение средней цены или каких–либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого объекта.

При согласовании результатов всех используемых подходов использовался метод «Субъективного взвешивания» и важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке основного средства, как указывалось ранее являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достоверность и достаточность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчётах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Все три критерия обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки.

Исходя из 10-ти балльной системы, экспертно присваиваем баллы каждому из использованных подходов.

Таблица 53 – Согласование результатов для здания склада РСЦ (литера Б)

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	А	Б	В				
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	2 190 000,00	1 500 000,00
Сравнительный	10,00	10,00	10,00	30,0	0,50	1 559 000,00	
Доходный	10,00	10,00	10,00	30,0	0,50	1 449 000,00	
Итоговая величина				60,0	1,00	-	



Таблица 54 – Согласование результатов для автодорог и площадок (литера IX)

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	А	Б	В				
Затратный	10,00	10,00	10,00	30,0	1,00	5 132 000,00	5 132 000,00
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	-	
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	-	
Итоговая величина				30,0	1,00	-	

Таблица 55 - Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м./Протяженность, п.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание склада РСЦ, литер Б	272,6	1 380 000,00	1 150 000,00
Земельный участок кадастровый №66:37:0000000:74	412,0	120 000,00 (НДС не облагается)	120 000,00 (НДС не облагается)
Автодороги и площадки, литер IX	666,6	4 248 000,00	3 540 000,00
Право пользования на условиях аренды земельным участком кад. №66:37:0204001:851	3 901,0	884 000,00	736 666,67
ИТОГО:		6 632 000,00	5 546 666,67

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1, по состоянию на 02.06.2020 г. округлена и составляет **6 632 000,00 (Шесть миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей, 00 копеек с НДС.**

7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости». М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД, 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.



22. Свидетельство о ГРП 66 АЕ №477581 от 12.12.2012 г.;
- Свидетельство о ГРП 66 АЕ №477434 от 04.12.2012 г.;
- Свидетельство о ГРП 66 АЕ №788853 от 24.12.2012 г.;
- Инвентаризационно-техническая карточка на здание склада РСЦ;
- Технический паспорт (том 35) Верхнетагильская ГРЭС комплекс №13
внутриплощадочных дорог от 24.10.2005 г.;
- Справка об остаточной стоимости основного средства №б/н от 08.05.2020 г.;
- Инвентарная карточка учета основных средств №11202500061 от 03.04.2020 г.;
- Инвентарная карточка учета основных средств №11101100119 от 03.04.2020 г.;
- Инвентарная карточка учета основных средств №10000000011 от 03.04.2020 г.;
- Договор аренды земельного участка №31/Ю-2016 от 01.07.2016 г.;
- Письмо от 02.06.2020 г. №ВТ/01/789.



8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение № 1 к Договору
от 17 апреля 2020 г. № 8-ВЕР/009-0198-MSP-20

Задание на оценку

1. Объекта оценки (описание Объекта оценки)	1. Здание склада РСЦ, литер Б, общей площадью 272,6 кв. м, инв. № 11101100119, местоположение: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1 2. Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 пог. м, инв. № 11202500061, местоположение: Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1 3. Земельный участок с кадастровым номером 66:37:0000000:74, общей площадью 412,0 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. 1а.
2. Имущественные права на Объект оценки	Собственность
2.1. Ограничения и обременения указанных прав	нет
2.2. Обладатели указанных прав	Право собственности на Объект оценки принадлежит Акционерному обществу «Интер РАО - Электрогенерация». Объект оценки находится на балансе филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация»
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для цели совершения имущественных сделок (продажа)
5. Вид определяемой стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость
6. Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	Дата заключения договора на оказание услуг по проведению оценки
7. Срок проведения оценки	Семь рабочих дней
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость Объектов оценки	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.
9. Необходимость проведения осмотра и фотографирования Объекта оценки	Осмотр объектов оценки не проводить, фотоматериалы объектов оценки предоставляет Заказчик

<p>10. Необходимость определения границ интервала, в котором находится итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>11. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности</p>	<p>Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит независимый оценщик, проводящий оценку.</p>
<p>12. Форма предоставления Отчета Заказчику</p>	<p>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).</p>

<p>ИСПОЛНИТЕЛЬ: Генеральный директор ООО «Аудит - безопасность»</p> <p> М.П.  М.К. Кузнецова</p>	<p>ЗАКАЗЧИК: Директор филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО – Электрогенерация»</p> <p> М.П.  П.В. Фаустов</p>
---	--



ИНТЕР РАО
ВЕРХНЕТАГИЛЬСКАЯ ГРЭС

Промплощадка, сектор Промышленный проезд № 4, г. Верхний Тагил, Свердловская область, Россия, 624160
 Телефон: +7 (34357) 2-23-59 +7 (34357) 2-23-50 Факс: +7 (34357) 2-22-22
 www.ira-generacion.ru

А.О. Заско *И.Ю. Заско*

О дополнительной информации

Генеральному директору
 ООО «Аудит-безопасность»

Кузнецовой Н.К.

450077, Республика
 Башкортостан, г. Уфа,
 ул. Худайбердина, д. 24

Уважаемая Надежда Константиновна!

В рамках предоставления АО «Интер РАО - Электрогенерация» (далее – Заказчик) информации, необходимой для проведения оценки по договору от 17.04.2020 № 8-ВЕР/009-0198-MSP-20, сообщаем следующее.

Объект оценки Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 666,60 пог. м, инв. № 11202500061 (далее – Объект оценки), является самостоятельным объектом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 66:37:0204001:851, общей площадью 3 901,00 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – промышленные объекты. Указанный земельный участок принадлежит Заказчику на праве аренды (договор аренды земельного участка от 01.07.2016 № 31/Ю-2016 прилагается).

Оценку рыночной стоимости Объекта оценки прошу провести с учетом земельного участка, на котором расположен Объект.

Приложение: договор аренды земельного участка от 01.07.2016 № 31/Ю-2016 на 10 л. в 1 экз.

Заместитель директора
 по экономике и снабжению

Э.Т. Баширов
 Э.Т. Баширов

Сычева Елена Николаевна
 тел. (34357)2-22-11


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ 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

ДАВАЕМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕЕСТРУ ПРАВА 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:

Комплексе 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:

Кононова О. Н.

Подпись: М.П.



Дата: 24.12.2012 г.

Лист №01 из 1





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

66 Государственный регистратор:



/ Кононова О. Н. /

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	213701\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 Верхнетягильской
ГРЭС- филиала ОАО «ОГК-1»


А. А. Левитов
«15» августа 2007

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник филиала
Областной Центр недвижимости»
«Кировградское БТИ и РИ»


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

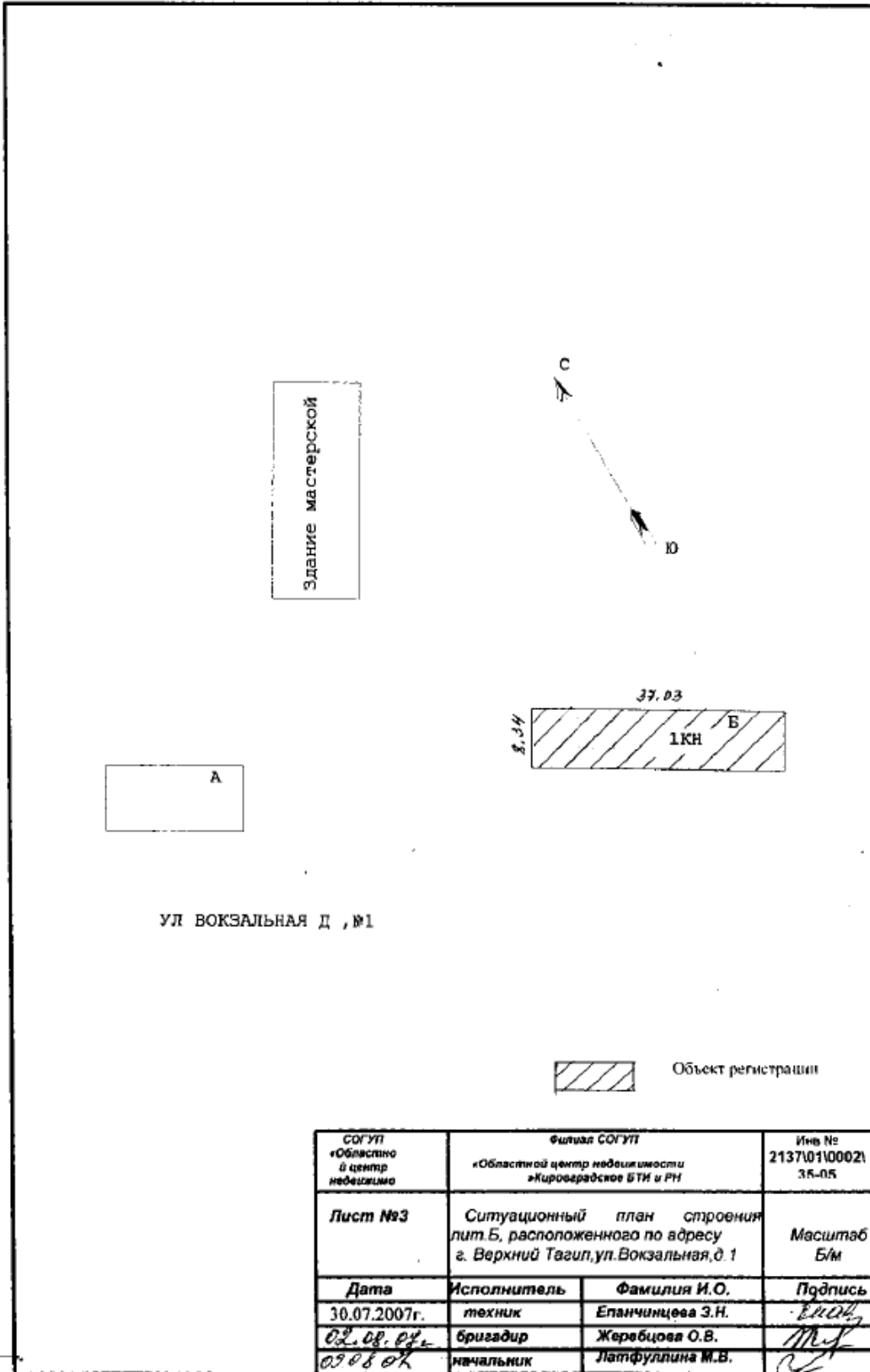
- 2.1. наименование: здание склада РСЦ Верхнетагильской ГРЭС- филиала ОАО «ОГК-1»
 2.2. назначение комплекса: складское;
 2.3. фактическое использование: по назначению;
 2.4. характеристика по объемно-планировочным решениям (нужное подчеркнуть):
 а) точечный, линейный;
 б) объемный, плоскостной;
 в) 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.	<i>Епанчинцева</i>	22.08. 2007г.	Инженер: Жеребцова О. В.	<i>Жеребцова</i>



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К плану расположения зданий и сооружений на территории г. Верхний Тягил

1	Этаж		4	5	6	7	Этажность		10	11	12	13	14	15	Краткая техническая характеристика основных конструктивных элементов				Наличие элементов благоустройства						
	Инвентарный номер по бухучету	Литер по данным технического учета					Наземная	Подземная							Фундамент	Стены (цокольный)	Перекрытия	Крыша (кровля)	Электрооборудование	Водопровод	Канализация	Отопление	Гор. водоснаб.		
1	1101100119	Б				Сыктывкар	1	Нет	1980	308,8	308,8	272,6	1022	-	Бетонные блоки	Шлакоблок, кирпич	Железобетонные плиты	Шифер	Да	-	-	-	-		
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									
17																									
18																									
19																									
20																									
21																									
22																									
23																									
24																									

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Том 35)

Верхнетагильская ГРЭС

Комплекс №13 внутриплощадочных дорог

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

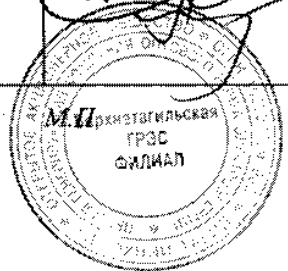
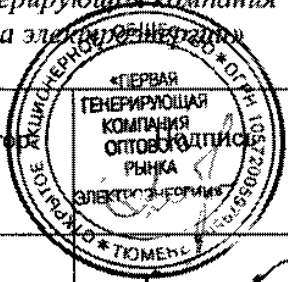
Инвентарный номер	65:453/001/016732010/0402/20000
Реестровый номер	041005/001/016732010/0402/20000
Кадастровый номер	66:37:000000/0000/65453/001/016732010/0402/20000

Дома с/х. х/з
Керемли с/х. х/з
03.01.05

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 Хлебникова В.В.	Директор	Подпись
Согласовано Директор Верхнетагильской ГРЭС филиал ОАО «ОГК-1» Марченко А.А.	Лугинина Е.И.	



Handwritten signature



**1. Опись (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. назначенне: 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	16414,0 5541,5	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-шеб.	310,0	1085,0	1968	B0250053	32639,00
VII	407	Подготовка территории площадки ВТГРЭС	бетон	1766,6	10600,0	1996	B025006	10706,00

Исполнитель
1401

Центр инвентаризации объектов государственного имущества
г. Челябинск

для
документов

№ 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	B0250070	25891001,00
IX	409	Автомобильные дороги и площадки	бетон	666,6	4000,0	1998	B0250076	1835507,00
X	410	Асфальтовая площадка у проходной	асфальт	32,0x10,0	320,0	1968	B0250047	99233,00
XI	411	Пешеходная дорожка у ВОХР	щебень	452,0	1130,0	1968	B0250056	149958,00
XII	412	Бетонная дорога внутри мазутного хозяйства	бетон	276,0	1656,0	1964	B0250048	173484,00
XIII	413	Щебеночная дорога внутри мазутного хозяйства	грунто-щебень	2050,0	10235,0	1967	B0250052	194778,00
XIV	414	Автомобильная дорога на центральном складе	бетон	430	2580,0	1959	B0250039	46804,00



ИНТЕР РАО

ВЕРХНЕТАГИЛЬСКАЯ ГРЭС

Промплощадка, сектор Промышленные проезд №-4, г. Верхний Тагил, Свердловская область, Россия, 624160
Телефон: +7 (34357) 2-23-59 +7 (34357) 2-23-50 Факс: +7 (34357) 2-22-22
www.rao.sverdlovsk.ru

№ 6/н от 08.05.2020 г.

Справка об остаточной
стоимости основного средства

СПРАВКА

Настоящая справка дана в том, что на балансе филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО – Электрогенерация» числятся основные средства:

Наименование ОС	Заводской номер	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость по состоянию на 30.04.2020г., руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 30.04.2020г., руб.
Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м.	-	11101100119	1 364 019,68	985 125,08
Автомобиль и площадка, литер IX, протяженность 666,60 пог.м.	-	11202500061	15 574 956,27	12 731 658,27
ЗУ 66:37:00 00 000:74 (здание склада РСЦ) S=412 кв.м	-	010000000011	22 261,50	22 261,50

Заместитель директора
по экономике и снабжению



Э.Т. Баширов
Э.Т. Баширов

Матушкина Юлия Викторовна
(722) 20-32

Филиал Вернителгильская ГРЭС
(наименование организации)

Юридический отдел
(наименование структурного подразделения)

Инвентарная карточка
учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
1000000001	22.05.2020

Объект: ЗУ 86-37-00-00-000.74 (здание склада РСЦ) S=412 кв.м

(оригин, тип постройки или модель, марка)

Код	
Форма по ОКУД	0306005
по ОКПО	79107617
по ОКФС	
Номер	авторизационной группы
	паспорта (регистрационный)
	заводской инвентарный
Дата	принятия к бухгалтерскому учету
	списания с бухгалтерского учета
Счет, субсчет аналитического учета	

Место нахождения объекта основных средств: Юридический отдел

Организация - изготовитель: _____ (наименование)

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету	
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию						Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата	фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (оконч.), руб.	Остаточная стоимость, руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		Акт приема-передачи		01.10.2012	7 лет 3 мес.		22 261,50	22 261,50	

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Акт приема-передачи к раздельному балансу № от 01.10.2012	Принятие к учету	Отдел управления имуществом и прочими доходами	22 261,50	Сычева Елена Николаевна
Перемещение ОС № 01/ВЕР00013 от 01.04.2014	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Юридический отдел	22 261,50	Сычева Елена Николаевна
Перемещение ОС № 24/ВЕР00030 от 01.01.2018	Внутреннее перемещение (внутри филиала)		22 261,50	Сычева Елена Николаевна
Перемещение ОС № 01/ВЕР00082 от 01.10.2016	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Юридический отдел	22 261,50	Сычева Елена Николаевна

Справочно: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности: % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств				6. Затраты на ремонт					
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб.	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб.
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособлений, принадлежности		Содержание драгоценных или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежности, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки

Михайлов П. А.
(подпись)

ДЫМОВА Е. Е.
ДОВ № ДНН/2019/91 / 18
ОТ 02.09.2019

Филиал Верненгайская ПРЭС
(наименование организации)
Административно-хозяйственный отдел
(наименование структурного подразделения)

Инвентарная карточка
учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
11101100119	22.05.2020

Объект: Здание склада РСЦ, литер Б, общая площадь 272,6 кв.м.

(серия, тип постройки или модели, марка)

Код		0306005
Форма по ОКУД		0306005
по ОКПО		79107617
по ОКФС		210.00.11.10.520
Номер	амортизационной группы	Десять группа (свыше 30 лет)
	паспорта (регистрационный)	
	заводской инвентарный	11101100119
Дата	принятия к бухгалтерскому учету	01.10.2012
	списания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет аналитического учета		01.01

Место нахождения объекта основных средств: Административно-хозяйственный отдел
Организация - изготовитель:

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи							2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету			
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию					Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата	фактический срок эксплуатации					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
01.01.1980		Акт приема-передачи		01.10.2012	7 лет 7 мес.	378 894,60	905 125,06	1 364 019,66	324	

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств					
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы, имя, ответственного за хранение	
1	2	3	4	5	
Акт приема-передачи к разделительному балансу № от 01.10.2012	Принятие к учету	Административно-хозяйственный отдел	1 364 019,66	Ганюх Наталья Николаевна	
Перемещение ОС № 01.ВЕР00007 от 09.01.2013	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Управление, СПУЖ	1 355 599,80	Сычева Елена Николаевна	
Перемещение ОС № 01.ВЕР00044 от 24.09.2014	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Управление, СПУЖ	1 271 401,00	Ярий Александр Михайлович	
Перемещение ОС № 01.ВЕР00010 от 01.01.2019	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	1 052 484,12	Ярий Александр Михайлович	
Перемещение ОС № 01.ВЕР00023 от 19.02.2019	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	1 048 274,18	Кириллова Елена Валерьевна	
Перемещение ОС № 01.ВЕР00043 от 22.03.2019	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	1 044 064,24	Титерева Татьяна Александровна	

Справочно: Учетная доля собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств Реконструкция, достройка, дооборудование, частичная ликвидация, модернизация					6. Затраты на ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб.	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб.
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
					Текущий ремонт	Требование-накладная	10.04.2017	01/ВЕР00246	6,00
					Текущий ремонт	Требование-накладная	23.01.2020	01/ВЕР000031	6 775,00

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь 272,6 кв. м. 1-этажное здание, ул. Вокзальная 1						

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта		приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.			
8	9	10	11	12	13	14

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карты:

Осипов
(подпись)

Дымова
(подпись)

ДЫМОВА Е.Е.
ДОВ. № ДИИ/2019/ЭГ/18
07.02.2019

Филиал Баронетиньская ГРЭС
(наименование организации)
Административно-хозяйственный отдел
(наименование структурного подразделения)

Ивентарная карточка
учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
11202500051	22.05.2020

Объект: Автодороги и площадки, литер IX, протяженность 966,60 кв. м.

(серия, тип постройки или модель, марка)

Номер	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)
	паспорта (регистрационный)	0
	заводской	0
	инвентарный	11202500051
Дата	принятия к бухгалтерскому учету	01.10.2012
	описания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет аналитического учета		01.01

Место нахождения объекта основных средств: Административно-хозяйственный отдел
Организация - налогоплательщик: 0

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету	
Дата выпуска (постройки)	Дата последнего ремонта, модернизации	Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (козуса), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Персональная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
30.11.1998		Акт приема-передачи		01.10.2012	7 лет 7 мес.	2 843 298,00	12 731 656,27	15 574 956,27	483

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Акт приема-передачи к разделительному балансу № от 01.10.2012	Принятие к учету	ВТГРЭС_Службная_Т_Служ_Служ_ЭМ_Цех тепловых и электротехнических коммуникаций	15 574 956,27	Глинских Наталья Николаевна
Перемещение ОС № 01/ВЕР00007 от 09.01.2013	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Управление СЛУЖ	15 511 771,87	Сычева Елена Николаевна
Перемещение ОС № 01/ВЕР00039 от 22.04.2014	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	ВТГРЭС_Службная_Т_Служ_Служ_ЭМ_Автодорожный цех	15 037 866,87	Файрузин Михаил Феликсович
Перемещение ОС № 01/ВЕР00036 от 15.12.2017	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	ВТГРЭС_Службная_Т_Служ_Служ_ЭМ_Автодорожный цех	13 647 832,07	Ярый Александр Михайлович
Перемещение ОС № 01/ВЕР00018 от 01.01.2018	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	13 616 236,87	Ярый Александр Михайлович
Перемещение ОС № 01/ВЕР00023 от 19.02.2019	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	13 205 541,27	Кириллова Елена Валерьевна
Перемещение ОС № 01/ВЕР00043 от 22.03.2019	Внутреннее перемещение (внутри филиала)	Административно-хозяйственный отдел	13 173 949,07	Тетеревская Татьяна Александровна

Сравнено: Участили долей собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Вид операции	Реконструкция, достройка, дооборудование, частичные ликвидации, модернизация				Ремонт				
	наименование	дата	номер	Сумма затрат, руб.	Вид ремонта	наименование	дата	номер	Сумма затрат, руб.
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
					Текущий ремонт	Получение подрядных работ	29.10.2019	01/ВЕР00314	481,94

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
протяженность 666,80 пог.м., бетонные дороги, щебеночные обочины						

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособления, принадлежности, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14

В том числе: материалы

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки: *Ильин* (подпись) *Ильин* (подпись)

ДЫМОВА Е Е
 ДОВ № ДПН/2019/ЭГ/18
 ОТ 02.01.2019

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 31/Ю-2016

город Верхний Тагил

«01» июля 2016 года

Администрация городского округа Верхний Тагил, действующая в порядке ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени городского округа Верхний Тагил, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице И.о. Главы городского округа Верхний Тагил Прокошина Юрия Васильевича, действующего на основании Распоряжения Администрации городского округа Верхний Тагил Верхний Тагил от 20.06.2016 г. № 23-лс, с одной стороны, и

Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице директора филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация» Левитова Андрея Александровича, действующего на основании Доверенности от 20.11.2015 г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. На основании пп. 9 п. 2 ст. 39.6, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) с кадастровым номером 66:37:0204001:851, общей площадью 3901 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – автомобильный транспорт, местоположение: Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1, в границах, указанных в кадастровом паспорте.

Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

На участке расположены объекты недвижимого имущества:

- автодороги и площадки. Протяженностью 666,60 пог. м. Литер: IX. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1. (Свидетельство о государственной регистрации 66 АЕ № 788853).

1.2. Участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, используются Арендатором исключительно в соответствии с установленными для него разрешенным использованием. Изменение разрешенного использования предоставленного Участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, не допускается.

1.3. Земельный участок, подлежащий передаче Арендатору, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участков устанавливается с «01» июля 2016 года по «31» июля 2035 года.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Обязательство по внесению Арендатором арендной платы возникает с «01» августа 2016 года.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату в соответствии с расчетом арендной платы, где отражена сумма арендной платы, который оформляется в виде приложения к настоящему Договору, являясь его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области, ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца.

3.4. В случае изменения законодательства, регулирующего размер арендных платежей, новый размер арендной платы становится обязательным для сторон с момента введения в действие законодательного акта, с обязательным уведомлением Арендатора, без заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

Арендная плата подлежит пересмотру в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка со дня вступления в силу правового акта, утверждающего результаты государственной кадастровой оценки земель. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

3.5. Отказ Арендатора от внесения арендной платы, либо не внесение им арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение двух месяцев подряд в сроки, установленные настоящим Договором, является основанием для расторжения настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленных в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

- получать в полном объеме возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- требовать у Арендатора предоставления платежных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

4.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

- передать Арендатору Участок по акту приема-передачи. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения к договору аренды и является его неотъемлемой частью;

- письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов для перечисления арендной платы;

- производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором;

- по истечении срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, определенных действующим законодательством, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях.

5.2. Арендатор обязан:

- не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам;
- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства;

- эффективно использовать полученный в аренду Участок в соответствии с разрешенными использованиями способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату;

- обеспечивать Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

- обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, которые существовали на земельных участках на момент заключения Договора;

- компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением обязательств по настоящему Договору;

- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия настоящего Договора о предстоящем освобождении Участка. При этом досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Арендатора по настоящему Договору;

- не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участках и прилегающих к ним территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

- не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участках работы, для проведения которых требуется решение (разрешение, лицензия) соответствующих компетентных органов;

- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- письменно уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании организации и т.п. в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках в соответствии с действующим законодательством;

- соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени – 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа, подлежащей оплате за соответствующий период.

Прекращение, либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам, пеней.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий Договора аренды, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, кроме случаев указанных в п. 3.4.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя возможно по основаниям и в порядке, предусмотренным ст. 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации и в случае:

1) Систематической неуплаты арендной платы, уплаты не полном объеме, более двух месяцев подряд в сроки, установленные настоящим Договором.

2) Использования земельного Участка не в соответствии с разрешенными использованиями, указанными в п. 1.1.

3) Использования земельного Участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки.

8. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Свердловской области.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Первый экземпляр находится у Арендодателя.

Второй экземпляр находится у Арендатора.

Третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области Кировградский отдел.

9.3. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

1) Расчет арендной платы на 2016 год (приложение № 1);

2) Акт приема-передачи земельного Участка (приложение № 2).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация городского округа Верхний Тагил

Юридический адрес: 624162, Верхний Тагил, ул. Жуковского, д. 13.

Банковские реквизиты: ИНН 6616001073, КПП 661601001, счет 40204810000000426221,

УФК по Свердловской области (Администрация городского округа Верхний Тагил),

УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Екатеринбург, БИК 046577001, ОГРН 1026601155305, ОКТМО 65733000.

АРЕНДАТОР:


Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация»
 Юридический адрес: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр.1 ОКПО 92516444
 Филиал «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация»
 Адрес местонахождения филиала: 624162, Свердловская область, г. Верхний Тагил, сектор Промышленный проезд, 4, Промплощадка
 ОГРН 1117746460358, ИНН 7704784450 КПП 668243001 ОКПО 79107617 БИК 044525823
 ю/с 30101810200000000823 р/с 40702810492000004932 Банк ГПБ (АО) г. Москва

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Администрация городского округа
 Верхний Тагил

И.о. Главы городского округа
 Верхний Тагил

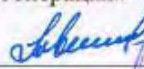

 Ю.В. Прокошин
 на основании Распоряжения от
 20.06.2016 г. № 23-лс



Арендатор

АО «Интер РАО - Электрогенерация»

Директор филиала «Верхнетагильская
 ГРЭС» АО «Интер РАО -
 Электрогенерация»


 А.А. Левитов
 по доверенности от 20.11.2015 г.

*с протоколом
 разногласий*



Приложение № 1
к Договору аренды земельного участка
№ 31/Ю-2016 от «01» июля 2016 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ на 2016 год

Арендатор: филиал «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО – Электрогенерация»

Исходные данные для расчета:

ЗУ Кадастровый номер: 66:37:0204001:851

1. Расчет выполнен на основании - Постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. № 1855-ПП.

2. Исходные данные для расчета:

2.1. Кадастровая стоимость арендуемого ЗУ, руб.: (КС) **789016,26**

2.2. Вид функционального использования ЗУ: **Земельные участки, предназначенные для размещения автомобильных дорог**

2.3. Ставка арендной платы от кадастровой стоимости ЗУ, %: (СтаП) **2**

2.4. Понижающий коэффициент: (ПК) **1**

3. Период оплаты: **Ежемесячно (авансовый)**

4. Определяющая формула расчета: $АП = (КС * СтаП * Ку * ПК) / 100$

Расчет произведен: за период **01.07.2016-31.12.2016 г.** - $(789016,26 * 1 * 2 * 1 / 100) / 366 * 184 = 7933,28$ руб.

Помесячные платежи

Месяц	Платёж	УИН
Июль	1336.58	09236382с63120160011
Август	1336.58	09236382с63120160028
Сентябрь	1293.47	09236382с63120160036
Октябрь	1336.58	09236382с63120160044
Ноябрь	1293.47	09236382с63120160052
Декабрь	1336.6	09236382с63120160060
Итого	7933.28	

Примечания:

1. При перечислении арендной платы в платежном документе ссылка на № договора обязательна.

2. Оплата по договору производится ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца.

3. Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.

4. Перечисление средств осуществляется по следующим реквизитам:

расчетный счет Управления Федерального казначейства р/с 40101810500000010010, ИНН 6616001073, КПП 661601001, УФК по Свердловской области (Администрация городского округа Верхний Тагил), УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Екатеринбург, БИК 046577001, ОКТМО 65733000, КБК 901 111 05 012 04 0001 120.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Администрация городского округа
Верхний Тагил

И.о. Главы городского округа
Верхний Тагил



Ю.В. Прокошин
на основании Распоряжения от
20.06.2016 г. № 23-лс



Арендатор

АО «Интер РАО - Электрогенерация»

Директор филиала «Верхнетагильская
ГРЭС» АО «Интер РАО -
Электрогенерация»


А.А. Левитов
по доверенности от 20.11.2015 г.

с протоколом разногласий



Приложение № 2
к Договору аренды земельного участка
№ 31/Ю-2016 от «01» июля 2016 г.

А К Т

присма – передачи земельного участка

«01» июля 2016 года

г. Верхний Тагил Свердловской области

Мы, нижеподписавшиеся:

Администрация городского округа Верхний Тагил, действующая в порядке ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени городского округа Верхний Тагил, в лице И.о. Главы городского округа Верхний Тагил Прокошина Юрия Васильевича, действующего на основании Распоряжения Администрации городского округа Верхний Тагил Верхний Тагил от 20.06.2016 г. № 23-лс, с одной стороны, и

Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице директора филиала «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация» Левитова Андрея Александровича, действующего на основании Доверенности от 20.11.2015 г., с другой стороны, составили настоящий акт о том, что во исполнение своих обязательств по договору аренды земельного участка от «01» июля 2016 г. № 31/Ю-2016 Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером 66:37:0204001:851, общей площадью 3901 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – автомобильный транспорт, местоположение: Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1, в границах, указанных в кадастровом паспорте.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация городского округа Верхний Тагил
Юридический адрес: 624162, Верхний Тагил, ул. Жуковского, д. 13.
Банковские реквизиты: ИНН 6616001073, КПП 661601001, счет 40204810000000426221, УФК по Свердловской области (Администрация городского округа Верхний Тагил), УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Екатеринбург, БИК 046577001, ОГРН 1026601155305, ОКТМО 65733000.

АРЕНДАТОР:

Акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация»
Юридический адрес: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д. 27, стр.1 ОКПО 92516444
Филиал «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО - Электрогенерация»
Адрес местонахождения филиала: 624162, Свердловская область, г. Верхний Тагил, сектор Промышленный проезд, 4, Промплощадка
ОГРН 1117746460358, ИНН 7704784450 КПП 668243001 ОКПО 79107617 БИК 044525823 к/с 30101810200000000823 р/с 40702810492000004932 Банк ГПБ (АО) г. Москва

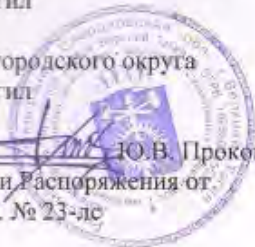
ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Администрация городского округа
Верхний Тагил

И.о. Главы городского округа
Верхний Тагил

Ю.В. Прокошин
на основании Распоряжения от
20.06.2016 г. № 23-лс



Арендатор

АО «Интер РАО - Электрогенерация»

Директор филиала «Верхнетагильская
ГРЭС» АО «Интер РАО -
Электрогенерация»

А.А. Левитов
по доверенности от 20.11.2015 г.

С. Промышленный проезд
Верхнетагильская ГРЭС



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации 01 СЕН 2017
Номер регистрации № 34-02/001/2017-0000000001
Регистратор ТАВЕРБА Т. В.



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 11111 (2) листа(ов)
Ю. В. Прокопкин
И. о. Главы городского округа Верхний Тагил

Протокол разногласий
к договору аренды земельных участков № 31/Ю-2016 от 01.07.2016 г.

г. Верхний Тагил

« 25 » июля 2017 г.

№ пункта договора	Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора
п. 1.1. Договора	По тексту	Вместо слов «...с разрешенным использованием – автомобильный транспорт...» читать слова «...с разрешенным использованием – промышленные объекты...»
п. 2.1. Договора	По тексту	Срок аренды земельных участков: три года с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
п. 2.2. Договора	По тексту	Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области Кировградский отдел. Условия договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01.07.2016
п. 10 Договора в части реквизитов Арендатора	По тексту	Арендатор: АО «Интер РАО – Электрогенерация» Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва Почтовый адрес: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д.27, стр.1 Адрес для счетов-фактур: Российская Федерация, 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, д.27, стр.1 ИНН 7704784450, КПП 770401001/997450001, ОГРН 1117746460358, ОКПО 92516444, ОКВЭД 35.11, ОКТМО 45383000 Банковские реквизиты: Банк ГПБ (АО) г. Москва, р/с 40702810992000054152, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 Получатель услуг: Филиал «Верхнетагильская ГРЭС» АО «Интер РАО – Электрогенерация» Место нахождения филиала: Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхний Тагил, Промышленный проезд, стр.4, Промплощадка

		Почтовый адрес филиала (Адрес для направления корреспонденции): Российская Федерация, 624160, Свердловская область, г. Верхний Тагил, Промышленный проезд, стр.4, Промплощадка ИНН 7704784450, КПП 668243001 (филиала, для первичных документов и счетов-фактур), ОКПО (филиала) 79107617, ОКАТО (филиала) 65453503000, ОКВЭД 35.11, ОКТМО (филиала) 65733000 Телефон: (34357) 2-23-59 Факс: (34357) 2-22-22 e-mail: secretary_vtgres@interra.ru
Приложение № 1 к Договору	По тексту	В п. 2.2 вместо слов «... земельные участки, предназначенные для размещения автомобильных дорог...» читать слова «... земельные участки, предназначенные для размещения промышленных объектов...»
Приложение № 2 к Договору	По тексту	Вместо слов «...с разрешенным использованием – автомобильный транспорт...» читать слова «...с разрешенным использованием – промышленные объекты...»

1. Настоящий протокол разногласий принимается в редакции Арендатора.
2. Настоящий протокол разногласий составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Администрация городского округа
Верхний Тагил

Глава городского округа
Верхний Тагил

Арендатор

АО «Интер РАО - Электрогенерация»

Директор филиала
«Верхнетагильская ГРЭС»
АО «Интер РАО - Электрогенерация»



С.Г. Калинин



А.А. Левитов
по доверенности от 26.12.2016

rosreestr.ru/wps/portal/cc_lb_portal_services/online_request/.../p21/pv8Nc4iE901Hr1sQGPa83b2mpvBIVLhQMMEByUlp_30T0sd1EMruezu-90KEHHA6WVWYUFWppangCCLZWC0Zw08XGzwCMKscI9vACIhuJimCNUfhyFY...

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	66-37-02040013514
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	30.05.2012
Площадь ОКС	272,6
Единица измерения (кв.м)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	852170,62
Дата внесения стоимости	11.01.2020
Дата утверждения стоимости	01.01.2020
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, д. 1
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, Здание склада РСЦ)
(ОКС) Этажность	1
(ОКС) Материал стен	Шлакобетонные
(ОКС) Завершение строительства	1980
Дата обновления информации	11.01.2020
Ранее присвоенные номера	
Идентификационный номер	2137_01_0002_35-05
Условный номер	66-66-07/022/2008-309
Форма собственности	Частная
Права и ограничения	
Права	Отсутствуют
№ 66-66-07/016/2012-505 от 04.12.2012 (собственность)	

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

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с...

rosreestr.ru/wps/portal/cc_lb_portal_services/online_request/.../p21/pzBNc4iE901Hr1sQGPa83b2mpvBIVLhQMMEByUlp_30T0sd1EMruezu-90KEHHA6WVWYUFWppangCCLZWC0Zw08XGzwCMKscI9vACIhuJimCNUfhyFY...

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	66-37-000000074
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	12.05.2005
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь	412
Единица измерения (кв.м)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	387045,16
Дата определения стоимости	01.01.2015
Дата внесения стоимости	24.10.2015
Дата утверждения стоимости	05.10.2015
Адрес (местоположение)	обл. Свердловская, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание склада № 1а
Дата обновления информации	26.10.2015
Форма собственности	Частная
Права и ограничения	
Права	Отсутствуют
№ 66-66-07/017/2012-935 от 12.12.2012 (собственность)	

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

rosreestr.ru/wps/portal/cc_lb_portal_services/online_request/.../p21/pzBNc4iE901Hr1sQGPa83b2mpvBIVLhQMMEByUlp_30T0sd1EMruezu-90KEHHA6WVWYUFWppangCCLZWC0Zw08XGzwCMKscI9vACIhuJimCNUfhyFY...

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	66-37-0204001351
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	10.08.2015
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения иных объектов промышленности
Площадь	3901
Единица измерения (кв.м)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	3381074,72
Дата определения стоимости	13.07.2017
Дата внесения стоимости	13.07.2017
Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Вокзальная, здание 1
Дата обновления информации	02.11.2018
Форма собственности	
Права и ограничения	
Права	Отсутствуют
№ 66-37-0204001-66-007/2017-2 от 01.09.2017 (аренда)	

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

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов

Участок 25 сот. (промназначения) 1 200 000 ₽

8 961 768-39-55

Написать сообщение

Пользователь: Частное лицо, На Авито с декабря 2011, Завершено 17 объявлений

№ 1944309879, 139 (+12)

Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: в черте города

Свердловская область, Сухой Лог, Восточная ул., 15/2

Земельный участок в собственности примерно 25 соток можно больше или меньше цена обсуждается частично асфальтирован, отдельный въезд, имеется газ и 380 Торг, обмен

https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1944309879

66:63:0101022:189

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:63:0101022:189
Кадастровый квартал:	66:63:0101022
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Свердловская, г. Сухой Лог, ул. Восточная, дом 15-2
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	15 704,22 руб.
Дата определения КС:	27.10.2017
Дата внесения сведений о КС:	27.10.2017
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	5 838 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	66-63-0101022-189
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.08.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
Площадь:	9538
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15704,22
Дата определения стоимости:	27.10.2017
Дата внесения стоимости:	27.10.2017
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, с. Сухой Лос, ул. Восточная, дом 1Б-2
Дата обновления информации:	02.05.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Права:	Ограничения:
№ 66-63-0101022-189-66-014/2019-2 от 09.07.2019 (собственность)	

СЕРВИСЫ

- 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

Дополнительная информация: земельный участок в собственности, продается часть участка, рядом ж/д пути

Участок 24 сот. (промназначения) - 650 000 Р

8 912 276-22-44

Написать сообщение

частное лицо
Агентство
На Авито с апреля 2014
Завершено 17 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Максим

№ 1635883895, 2214 (+7)

Продажа: 24 сот., Расстояние до города: в черте города

Свердловская область, Кировградский г.о., Кировград

Продам пром.землю
площадь 2.430 кв метров, на въезде в город по главной дороге!
Есть возможность присоединить ещё 1.500кв метров
По границе участка проходит ЖД пути.
Въезд на территорию предусмотрен и дополнительных согласований не требуется.
Торг уместен, собственная.
Если не отвечаю, пишите Vots An!

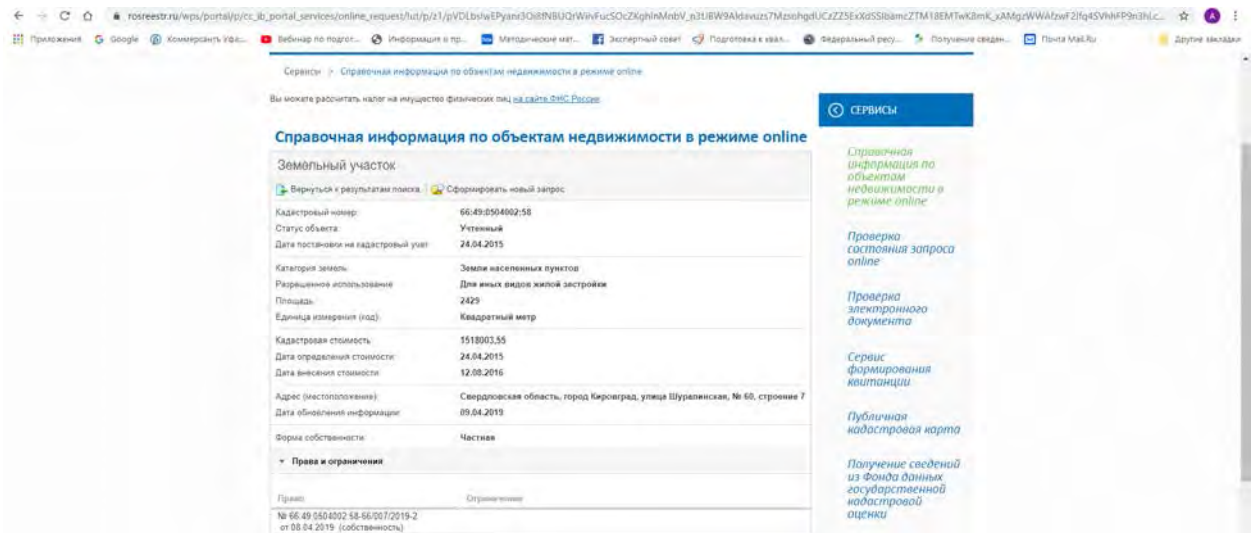
Агентство
На Авито с апреля 2014
Завершено 17 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Максим

№ 1635883895, 2214 (+7)

https://www.avito.ru/kirovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1635883895




Дополнительная информация: земельный участок в собственности, уточненная площадь 2429 кв.м.

avito.ru/degyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1846124934

Участок 14 сот. (промназначения) 390 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 17 мая в 19:36



8 958 490-15-98

Сеть агентств недвижимости "АБСОЛЮТ" Агентство На Авито с ноября 2010

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Щукина Любовь

№ 1846124934, 909 (+8)

Площадь: 14 сот.; Расстояние до города: в черте города

Свердловская область, Дегтярск, улица Калинина, 1А [Показать карту](#)

Арт. 22231307 Продаётся земельный участок. Площадь земли 14 сот. Участок не разработан. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Вода из водопровода. Газ нет. К объекту идёт асфальтовая дорога. Свердловская область по адресу Калинина г. Дегтярск.

https://www.avito.ru/degyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1846124934

Дополнительная информация: земельный участок в собственности

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

**под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Д.А.



**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ 1**

Территориальные характеристики
и корректирующие коэффициенты
на локальное местоположение

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,11	1,30
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,14	1,27
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,19	1,12	1,26
6	Москва	1,19	1,13	1,24

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

**9.6. Элемент сравнения – наличие
железнодорожной ветки**

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов наличия железнодорожной ветки.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18



Вольнова В.А.

**ОБЗОР ВАРИАНТОВ
РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК
ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

справочные данные
источники информации
практические примеры расчета



Новосибирск 2015

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м,

S_a – площадь объекта-аналога, кв. м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg (C_1/C_2) / \lg (P_1/P_2)$$

где n – коэффициент торможения;

C_1, C_2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P_1, P_2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов,

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,03	1,20	1,11
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

**под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.**



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

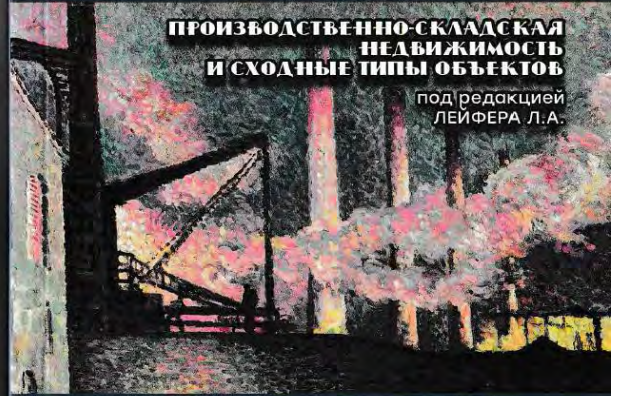


ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7%	21,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1%	24,1%

7Q-EVEVPR-QJZ3M4-QHTQEL-GGM53P

ISSN 2658-641X

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

январь
2020
Выпуск 110

Итого за IV кв. 2019г.

7Q-EVEVPR-QJZ3M4-QHTQEL-GGM53P



МОСКВА
2020

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Северо-Кавказский район						
	Республика Ингушетия	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Республика Северная Осетия-Алания	Чеченская Республика	Краснодарский край	Ставропольский край
01.01.1984	0,07091	0,08286	0,07748	0,07342	-	0,05189	0,06219
01.01.1991	0,11579	0,13488	0,12482	0,11940	-	0,08477	0,10158
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,033	1,176	1,082	1,139	-	1,077	1,259
2001 г.	1,316	1,497	1,335	1,407	-	1,362	1,589
2002 г.	1,633	1,751	1,681	1,661	-	1,622	1,855
2003 г.	1,996	2,052	1,976	1,910	-	1,863	2,097
2004 г.	2,376	2,401	2,264	2,206	-	2,102	2,382
2005 г.	2,809	2,858	2,713	2,621	-	2,446	2,780
2006 г.	3,434	3,589	3,417	3,288	-	3,026	3,413
2007 г.	3,943	4,217	4,088	3,916	-	3,572	3,966
2008 г.	4,585	5,005	4,865	4,667	-	4,255	4,686
2009 г.	4,753	5,546	5,247	4,964	-	4,546	5,046
2010 г.	5,351	5,919	5,103	4,631	-	5,064	5,447
2011 г.	5,956	5,918	5,392	4,927	-	5,272	5,388
2012 г.	7,394	7,207	6,869	6,212	-	6,290	6,530
2013 г.	7,427	8,498	8,331	7,242	-	7,265	7,694
2014 г.	7,791	8,194	8,651	7,462	-	7,464	8,283
2015 г.	7,721	8,267	8,934	7,462	-	7,350	8,271
2016 г.	7,817	8,534	9,160	7,645	-	7,483	8,426
2017 г.	7,652	8,999	9,361	7,853	-	7,786	8,778
2018 г.	7,753	9,369	9,651	7,961	-	8,134	8,974
1-й кв.	7,544	9,299	9,494	7,877	-	7,990	8,858
2-й кв.	7,694	9,324	9,570	7,929	-	8,036	8,895
3-й кв.	7,811	9,406	9,737	8,001	-	8,226	9,045
4-й кв.	7,861	9,446	9,802	8,035	-	8,283	9,088
2019 г.							
1-й кв.	7,895	9,482	9,859	8,069	-	8,336	9,152
2-й кв.	7,946	9,537	9,944	8,118	-	8,418	9,206
3-й кв.	7,998	9,670	10,033	8,194	-	8,527	9,242
октябрь	8,016	9,807	10,110	8,261	-	8,632	9,342
ноябрь	8,025	9,820	10,123	8,271	-	8,644	9,354
декабрь	8,035	9,833	10,135	8,281	-	8,657	9,366
4-й кв.	8,025	9,820	10,123	8,271	-	8,644	9,354
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	8,044	9,847	10,148	8,291	-	8,669	9,378
февраль	8,053	9,860	10,161	8,301	-	8,681	9,390
март	8,062	9,873	10,174	8,311	-	8,693	9,402

Уральский район							
Дата введения сметных цен, период	Ростовская область	Республика Башкортостан	Удмуртская Республика	Курганская область	Оренбургская область	Пермский край	Свердловская область
	01.01.1984	0,06698	0,07250	0,05874	0,06204	0,06804	0,05839
01.01.1991	0,10974	0,11955	0,09589	0,08590	0,11033	0,08440	0,06422
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,147	1,142	1,200	1,154	1,113	1,137	1,145
2001 г.	1,424	1,422	1,522	1,312	1,418	1,392	1,424
2002 г.	1,786	1,712	1,851	1,565	1,697	1,728	1,732
2003 г.	2,121	1,963	2,183	1,823	1,951	2,053	2,034
2004 г.	2,486	2,234	2,552	2,050	2,250	2,412	2,347
2005 г.	2,938	2,612	2,951	2,356	2,576	2,823	2,723
2006 г.	3,621	3,176	3,595	2,840	3,206	3,372	3,317
2007 г.	4,274	3,593	4,106	3,335	3,777	3,970	3,877
2008 г.	5,101	4,286	4,863	3,964	4,492	4,717	4,606
2009 г.	5,571	4,609	5,335	4,216	5,021	5,203	4,988
2010 г.	5,870	5,135	5,700	4,534	5,355	5,703	5,113
2011 г.	6,132	5,498	5,142	4,271	6,446	5,751	5,009
2012 г.	7,416	6,316	6,129	4,918	7,755	6,780	6,028
2013 г.	8,209	6,975	7,704	5,728	8,430	7,652	7,164
2014 г.	8,405	7,196	8,364	6,036	8,784	8,141	7,334
2015 г.	8,813	7,384	8,905	6,282	8,989	8,356	7,461
2016 г.	9,244	7,478	9,338	6,531	9,400	8,730	7,815
2017 г.	9,504	7,718	9,211	7,142	9,627	9,106	8,258
2018 г.	9,827	7,967	9,535	7,594	9,671	9,200	8,466
1-й кв.	9,687	7,873	9,412	7,506	9,558	9,037	8,376
2-й кв.	9,727	7,924	9,476	7,548	9,613	9,093	8,430
3-й кв.	9,909	8,017	9,604	7,646	9,737	9,309	8,514
4-й кв.	9,987	8,053	9,648	7,678	9,775	9,361	8,545
2019 г.							
1-й кв.	10,046	8,082	9,704	7,722	9,823	9,417	8,584
2-й кв.	10,118	8,102	9,783	7,775	9,915	9,515	8,657
3-й кв.	10,210	8,149	9,863	7,828	10,040	9,639	8,776
октябрь	10,341	8,246	9,973	7,928	10,153	9,743	8,889
ноябрь	10,355	8,256	9,986	7,938	10,166	9,757	8,901
декабрь	10,369	8,267	9,999	7,948	10,179	9,770	8,913
4-й кв.	10,355	8,256	9,986	7,938	10,166	9,757	8,901
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	10,382	8,277	10,013	7,958	10,192	9,783	8,925
февраль	10,396	8,287	10,026	7,969	10,206	9,797	8,937
март	10,410	8,298	10,039	7,979	10,219	9,810	8,950

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых и слонных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	9,919	7,353	13,964	6,786	9,756	9,958	9,784	7,710	9,626	9,367
Республика Дагестан	11,292	10,105	13,539	10,078	12,795	13,430	13,783	12,712	11,497	11,809
Республика Ингушетия	7,250	6,967	9,086	7,516	7,696	8,142	7,762	7,158	8,162	7,519
Кабардино-Балкарская Республика	8,798	8,501	13,413	7,543	9,595	10,231	9,740	8,867	8,689	8,906
Карачаево-Черкесская Республика	8,188	10,251	10,896	8,905	9,742	10,782	10,543	9,062	11,310	8,315
Республика Северная Осетия-Алания	7,194	7,826	9,401	7,479	8,309	8,745	9,293	8,945	9,190	7,821
Краснодарский край	8,169	7,266	12,245	5,996	9,959	9,997	10,218	8,328	9,680	7,924
Ставропольский край	8,045	9,015	11,507	7,884	9,625	10,030	10,096	9,067	10,419	8,556
Ростовская область	9,377	9,420	13,824	8,691	10,564	10,822	11,146	9,681	10,101	8,456
Уральский район										
Республика Башкортостан	7,462	7,801	10,913	5,258	9,088	9,447	9,357	8,601	8,729	7,397
Удмуртская Республика	8,901	8,555	12,768	8,714	10,082	9,976	10,077	9,183	9,133	8,457
Курганская область	7,386	7,580	11,592	6,176	8,519	8,365	8,514	8,455	8,992	7,737
Оренбургская область	8,455	9,083	12,867	8,399	10,675	11,154	10,960	10,459	10,827	8,585
Пермский край	8,142	8,157	12,226	7,664	10,277	10,541	10,364	9,647	9,605	8,594
Свердловская область	8,323	7,090	12,617	8,023	8,981	8,219	7,957	7,640	7,801	8,093
Челябинская область	9,419	8,710	14,032	8,255	10,879	10,578	10,642	9,583	10,020	9,158
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	8,872	8,929	12,571	7,961	10,376	10,882	10,905	10,424	10,710	9,122
Алтайский край	8,094	8,211	11,593	7,383	9,802	10,227	10,497	9,341	9,627	8,630
Кемеровская область	7,569	8,090	12,246	8,956	9,442	9,518	10,184	8,468	10,276	8,003
Новосибирская область	8,836	8,818	12,414	8,569	10,457	10,216	10,191	9,024	10,087	8,494
Омская область	9,069	10,032	12,885	12,476	10,297	10,568	10,515	9,330	9,563	8,801
Томская область (южнее 60-параллели)	9,809	9,836	14,774	7,597	11,054	11,014	10,723	9,571	10,927	9,922
Тюменская область (южнее 60-параллели)	6,331	6,426	9,818	6,231	8,815	8,733	8,990	8,460	9,259	7,359
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	6,331	6,426	9,818	6,231	8,815	8,733	8,990	8,460	9,259	7,359
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	9,227	8,665	13,871	8,121	11,165	11,512	11,328	10,348	9,284	9,173
Республика Тыва	7,752	7,697	11,800	5,953	9,772	9,792	10,018	9,709	9,596	8,398
Республика Хакасия	8,163	7,880	12,194	7,533	9,368	9,311	9,640	9,058	8,046	7,624
Красноярский край (южнее 60-параллели)	9,642	8,818	15,592	7,391	11,951	12,052	12,048	10,524	11,803	9,776
Красноярский край (севернее 60-парал.)	9,642	8,818	15,592	7,391	11,951	12,052	12,048	10,524	11,803	9,776
Иркутская область (южнее 60-параллели)	7,624	8,543	11,711	7,241	10,052	10,107	10,041	8,973	10,293	8,128
Иркутская область (севернее 60-парал.)	7,624	8,543	11,711	7,241	10,052	10,107	10,041	8,973	10,293	8,128
Забайкальский край	9,333	8,149	14,063	6,655	10,593	10,171	10,453	9,955	9,844	9,641
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)*	7,910	8,509	12,651	5,818	9,821	9,327	9,258	8,384	9,531	7,712
Еврейская автономная область	8,443	8,970	13,845	8,040	11,454	10,974	11,152	10,294	9,613	8,457
Приморский край	8,411	7,644	12,709	6,828	9,743	10,154	9,973	7,433	8,623	8,653
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	8,405	7,098	13,232	7,653	9,246	8,830	8,827	6,673	8,204	7,779
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	8,405	7,098	13,232	7,653	9,246	8,830	8,827	6,673	8,204	7,779
Амурская область	8,585	9,250	13,709	7,392	10,926	11,367	11,047	8,354	10,701	8,756
Камчатский край (южнее 55-параллели)	6,686	6,534	11,355	6,121	8,384	8,282	8,458	6,672	8,446	6,765
Камчатский край (севернее 55-параллели)	6,686	6,534	11,355	6,121	8,384	8,282	8,458	6,672	8,446	6,765
Магаданская область (южнее Полюс, кр.)	6,564	6,982	10,901	5,905	8,924	8,827	8,694	6,321	9,129	6,647
Сахалинская область	7,014	6,242	10,807	6,695	8,140	7,474	8,074	6,984	6,433	6,386
Калининградская область	7,076	9,956	11,206	5,972	11,075	11,776	11,992	10,537	12,378	7,726
Республика Крым	8,825	7,643	11,936	7,209	9,655	9,536	9,548	7,863	10,222	7,945
г. Севастополь	9,240	7,813	12,328	7,250	9,899	9,672	9,692	7,994	10,420	8,138

2
Строительно-монтажные работы

2
Строительно-монтажные работы

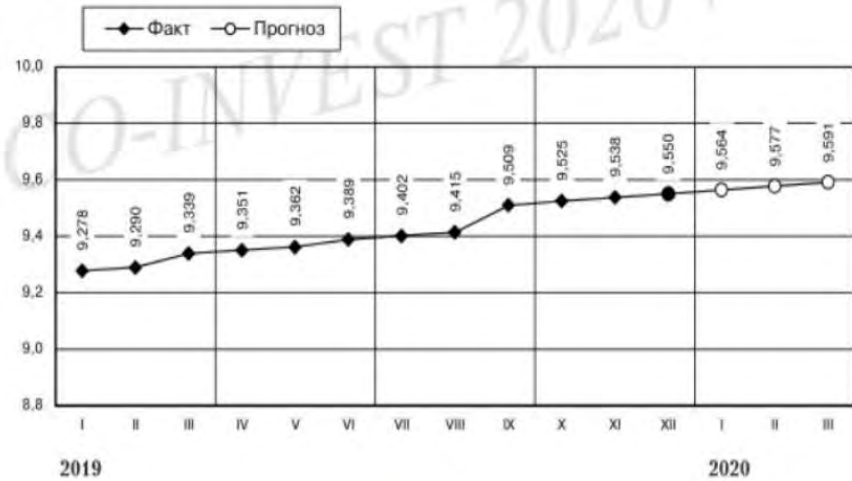
Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением											Классы КС для сложных комплексных работ									
	натурных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монокристаллического железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация	Класс конструктивных систем										
											КС-8		КС-9А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северо-Кавказский район																					
Республика Адыгея	7,702	10,770	8,238	8,415	10,418	9,525	10,418	10,411	11,781	16,601											
Республика Дагестан	11,706	11,843	9,791	11,817	19,145	11,873	19,145	11,072	16,323	21,713											
Республика Ингушетия	6,864	8,554	6,986	7,351	8,120	7,176	8,120	7,419	8,258	13,739											
Кабардино-Балкарская Республика	9,207	10,154	7,178	9,884	9,345	9,007	9,345	10,861	13,231	18,307											
Карачаево-Черкесская Республика	8,705	11,975	8,549	10,255	9,238	9,448	9,238	9,288	13,549	22,274											
Республика Северная Осетия-Алания	6,549	8,782	7,003	7,993	11,272	8,432	11,272	8,315	9,124	12,186											
Краснодарский край	8,214	11,043	7,277	8,496	11,314	9,212	11,314	10,209	13,135	19,270											
Ставропольский край	7,754	10,348	7,246	9,209	10,073	8,094	10,073	8,398	11,084	21,060											
Ростовская область	9,362	11,873	8,314	9,432	10,957	7,181	10,957	7,494	13,286	27,752											
Уральский район																					
Республика Башкортостан	8,817	9,343	7,198	8,707	9,139	8,983	9,139	9,401	11,339	15,694											
Удмуртская Республика	7,902	10,513	7,809	9,755	9,682	9,510	9,682	11,256	11,602	17,602											
Курганская область	6,573	10,016	6,545	7,573	8,560	8,247	8,560	8,969	11,047	17,976											
Оренбургская область	9,209	12,272	8,750	9,751	11,361	10,267	11,361	11,353	11,545	17,217											
Пермский край	8,442	11,000	7,867	9,534	10,160	9,394	10,160	10,401	10,672	13,775											
Свердловская область	7,987	10,413	7,651	9,140	5,614	8,006	5,614	9,625	11,114	18,535											
Челябинская область	8,814	11,572	8,490	10,381	9,204	10,071	9,204	11,283	12,407	16,542											
Западно-Сибирский район																					
Республика Алтай	9,418	11,974	9,070	8,751	12,195	10,085	12,195	10,180	13,289	21,227											
Алтайский край	9,229	10,728	8,208	9,272	12,514	10,610	12,514	10,178	11,000	16,812											
Кемеровская область	8,036	11,515	7,788	8,348	9,700	8,582	9,700	8,669	11,346	20,156											
Новосибирская область	9,104	11,722	8,891	10,262	8,426	9,905	8,426	11,154	11,603	18,405											
Омская область	9,213	12,253	9,399	11,157	8,659	11,464	8,659	13,116	11,617	25,435											
Томская область (южнее 60-параллели)	9,986	12,494	9,136	10,108	9,039	10,272	9,039	11,009	13,089	18,776											
Тюменская область (южнее 60-параллели)	6,417	8,491	6,261	7,836	8,840	8,178	8,840	9,218	7,517	9,450											
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	6,417	8,491	6,261	7,836	8,840	8,178	8,840	9,218	7,517	9,450											
Восточно-Сибирский район																					
Республика Бурятия	9,151	10,438	8,892	10,157	10,418	10,870	10,418	11,132	11,480	16,697											
Республика Тыва	8,024	10,560	7,961	8,359	10,460	9,312	10,460	10,189	11,320	16,192											
Республика Хакасия	7,644	10,438	6,597	8,246	9,938	8,193	9,938	9,234	10,438	14,524											
Красноярский край (южнее 60-параллели)	10,938	13,363	9,003	10,502	9,265	12,333	9,265	13,880	12,332	18,903											
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	10,938	13,363	9,003	10,502	9,265	12,333	9,265	13,880	12,332	18,903											
Иркутская область (южнее 60-параллели)	8,340	11,349	7,695	8,784	9,537	9,584	9,537	10,099	10,054	16,570											
Иркутская область (севернее 60-парал.)	8,340	11,349	7,695	8,784	9,537	9,584	9,537	10,099	10,054	16,570											
Забайкальский край	8,311	11,272	8,328	8,367	9,986	9,363	9,986	9,060	11,522	16,129											
Дальневосточный район																					
Республика Саха (Якутия)*	7,547	10,847	7,434	8,390	6,807	8,963	6,807	10,396	11,066	18,073											
Еврейская автономная область	8,641	11,535	8,602	10,404	9,726	10,437	9,726	12,053	10,704	19,024											
Приморский край	8,501	10,995	7,726	8,354	9,587	8,628	9,587	9,919	11,368	21,605											
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	8,691	10,768	7,892	9,451	6,467	7,939	6,467	9,716	12,931	19,864											
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	8,691	10,768	7,892	9,451	6,467	7,939	6,467	9,716	12,931	19,864											
Амурская область	10,261	12,875	7,948	10,110	10,858	10,551	10,858	11,839	13,689	25,723											
Камчатский край (южнее 55-параллели)	6,383	9,635	5,488	7,026	8,894	8,059	8,894	9,206	9,219	15,041											
Камчатский край (севернее 55-параллели)	6,383	9,635	5,488	7,026	8,894	8,059	8,894	9,206	9,219	15,041											
Магаданская область (южнее Поляр. кр.)	7,463	10,031	6,242	6,854	8,657	7,584	8,657	8,802	9,574	20,220											
Сахалинская область	5,785	8,454	4,762	7,625	8,021	6,926	8,021	9,376	8,729	13,132											
Калининградская область	9,036	12,319	7,471	10,256	17,531	11,834	17,531	13,074	14,579	30,490											
Республика Крым	7,343	10,664	7,775	7,942	10,257	9,016	10,257	8,928	12,572	15,944											
г. Севастополь	7,454	10,885	8,023	8,082	10,271	9,233	10,271	9,021	12,795	15,987											

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

99

2.6. ПРОГНОЗ
Прогноз индексов цен до марта 2020 г. на строительные-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

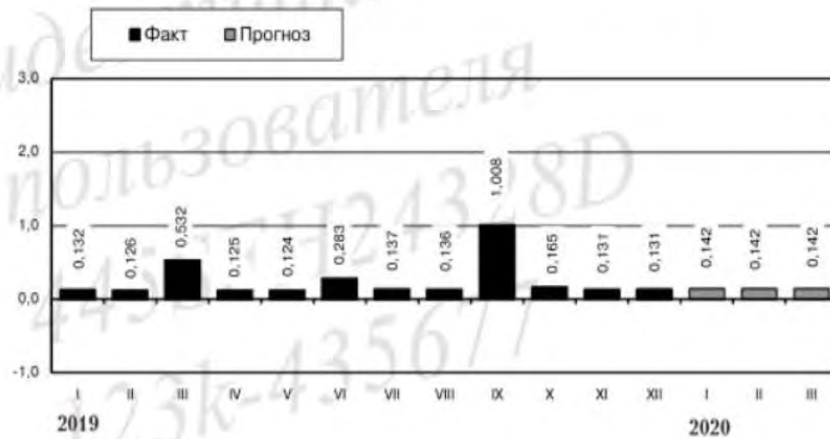
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН
на строительные-монтажные работы до марта 2020 г., %/месяц



Сборники УПВС Полезное Форум

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 1. Здания и сооружения, введенные в эксплуатацию и учтенные — Страница 1. Восстановительная стоимость зданий и сооружений — Таблица 1. Механические мастерские

Таблица 1. Механические мастерские

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия металлические, покрытия железобетонные. Крыши рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые.

Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности I. Восстановительная стоимость 1 куб м здания в руб

Таблица 1

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м, до			
	а	б	в	г
1	13,3	12,8	12,0	11,2
2	14,0	13,4	12,6	11,8
3	14,6	14,1	13,2	12,3
4	15,3	14,7	13,8	12,9
5	16,8	16,0	15,0	14,0
6	23,9	23,0	21,6	20,2
7	26,6	25,6	24,0	22,4
8	28,1	27,0	25,3	23,6
9	35,9	34,6	32,4	30,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 1)

Конструктивные элементы	а	б	в	г
Фундаменты	12	11	12	13
Стены, перегородки и колонны	30	30	30	30
Перекрытия и покрытия	16	16	16	16
Крыши	7	8	8	7
Полы	9	9	8	10
Прочие	6	8	7	8
Отделочные работы	3	3	3	2
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	13	12	13	13
Прочие работы	2	3	3	2
Итого	100	100	100	100

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ИСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №130 и иное другое письмо на сайте УПВС онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста,

Сборники УПВС Полезное Форум

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 12. Внешние благоустройства и озеленение — Страница 1. Удельный вес (удельный процент) площади, протекции — Таблица 1. Восстановительная стоимость 100 м2 подстилающего слоя в руб

Таблица 1. Восстановительная стоимость 100 м2 подстилающего слоя в руб.

Таблица 1

Восстановительная стоимость 100 м2 подстилающего слоя в руб

Территориальный пояс	Подстилающий слой при толщине 20 см		
	песчаный	карьерные песчано-равнинная смеси	цементный
	а	б	в
1	171	240	352
2	180	260	370
3	185	268	380
4	202	293	415
5	219	317	451
6	238	345	485
7	263	367	521
8	306	444	630
9	311	451	640

Примечание. При толщине подстилающего слоя, отличной от принятой в таблице, в восстановительные стоимости надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 5% на каждый сантиметр изменения толщины слоя.

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ИСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №130 и иное другое письмо на сайте УПВС онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

УПВС

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники урешенных показателей восстановительной стоимости здания и сооружений для переоценки основных фондов

Сборники УПВС Полезное Форум

УПВС Онлайн — Электронная версия — Сборник 12. Внешнее благоустройство и озеленение — Отдел I. Укрытия (депо), кровельные материалы, тротуары — Таблица 2. Восстановительная стоимость 100 м2 оснований в руб.

Таблица 2. Восстановительная стоимость 100 м2 оснований в руб.

Таблица 2

Восстановительная стоимость 100 м2 оснований в руб.

	Основание при толщине слоя 15 см					
	групповое укрепление асфальтобетонными материалами	гравийное	щебеночное	гравийное двухслойное (верхний слой 5 см, карьерный 5 см), обработанное асфальтовыми материалами	щебеночное двухслойное (верхний слой 5 см, карьерный 5 см) с прослойкой битумной	цементно-бетонное
	а	б	в	г	д	е
1	143	216	351	277	348	621
2	151	227	365	291	365	652
3	156	234	374	308	376	670
4	170	255	343	327	411	738
5	184	277	372	355	445	790
6	200	301	404	386	484	860
7	213	325	430	411	515	920
8	250	387	520	497	623	1110
9	262	393	529	505	633	1133

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ВСН 53-86 (р) ФСО, ФЗ №130 и вышест. другое теперь на сайте УПВС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО САЙТУ

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

Здание автомойки

900 000 ₽



Площадь: 91 м²

Свердловская область, Режевской г.о., Реж, ул. Аркадия Гайдара, 86

продан здание автомойки, 2 отдельных бокса, имеется теплый вагончик на территории, отопление, электричество, земля в собственности 433 кв.м.

8 912 222-35-09

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Наталья

Частное лицо

На Авито с декабря 2016

Завершено 16 объявлений

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1849626758, (7) 1746

На Авито с декабря 2016

Завершено 18 объявлений

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/rezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_avtomoyki_1849626758

Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопление есть.

avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_gruzovyh_boksa_s_yamoy_i_pomeshchenie_prom_naznache_1797504593


Коммерческая недвижимость

Все объявления в Свердловской области / Купить / Производственное помещение

Два грузовых бокса с ямой и помещение пром назначе

~ 1 100 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 18 мая в 10:16



8 950 193-13-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Арте́м
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 11 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1797504593, 2645 (+6)

Подписаться на продавца

№ 1797504593, 2645 (+6)

Президент: 200 м²

Свердловская область, Ирбит, Дорожная ул., 3Б

можно под автосервис - высота ворот 3.20 ширина ворот 3, высота потолка 3,40
длина помещения 12м, ширина 17м, своя котельная, смотровая яма ,пол выложен
бетонной плиткой, возможен разумный торг!

https://www.avito.ru/irbit/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_gruzovyh_boksa_s_yamoy_i_pomeshchenie_prom_naznache_1797504593

pk.kosreestr.ru/#/search/57.67177650289231.63.033907347764014/18/@-098mbp2d7ext+Свердловская%20область,%20город%20Ирбит,%20улица%20Дорожная,%203Б?opened=66%3A44%3A102004%3A1097


Участки Свердловская область, город

66:44:0102004:1097

Свердловская область, город Ирбит, улица Дорожная, 3Б

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:44:0102004:1097
Кадастровый квартал:	66:44:0102004
Статус:	Учтенный
Адрес:	Свердловская область, город Ирбит, улица Дорожная, 3Б
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	843 608,96 руб.
Дата определения КС:	05.08.2019
Дата внесения сведений о КС:	05.08.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Учтенная площадь:	736 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	Склады



Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопление есть, площадь ЗУ 736 кв.м.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/bogdanovich/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1871580772. The listing title is "Производственное помещение, 500 м²" with a price of "3 400 000 ₽". The location is "Свердловская область, Богданович, ул. Олега Кошова, 91". The listing includes a photo of a two-story industrial building, a contact number "8 904 983-90-61", and the name of the agent "Алексей". The listing was posted on April 30 at 17:05. The description mentions a 1st floor of 300 sq.m and a 2nd floor of 200 sq.m, with electricity and gas.

https://www.avito.ru/bogdanovich/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1871580772

Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопление есть.



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка») входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

ООО «Информ-оценка»

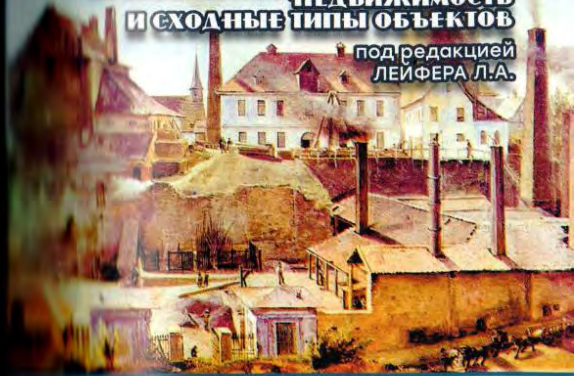
- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-ocenka.ru

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**
под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



...ующие коэффициенты
... для сравнительного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴⁸

Таблица 186

Скидки на арендные ставки по мнению сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	12%
2	Санкт-Петербург	8%	5%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	8%	6%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	4%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	8%	6%	11%
10	Уфа	6%	4%	8%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	8%	5%	10%
13	Московская область	-	-	-

⁴⁸ В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5% 18,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	15,6% 17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3% 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9% 23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0% 17,6%

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Гистограммы

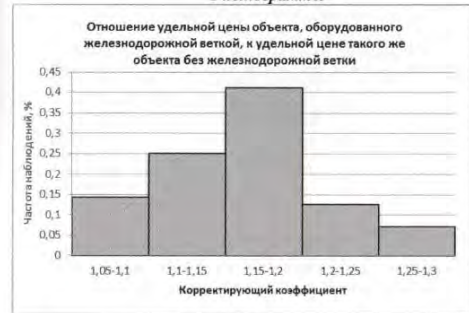


Рис. 47.

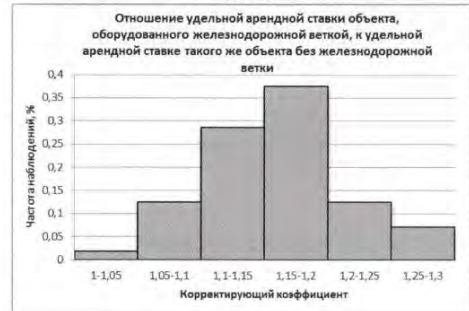



Рис. 48.

avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/traktovaya_7_613_m_arendaz_1906799392

Все объявления в Свердловской области / Снять / Производственное помещение

Тракторная 7, 613 м² аренда

Добавить в избранное · Добавить заметку · 12 мая в 17:49



8 958 479-61-89


Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство
На Avito с июля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Офис менеджер

№ 1906799392, 269 (+4)



Площадь: 613 м²

Свердловская область, Белоярский г.о., пос. городского типа
Белоярский, Тракторная ул., 7 [Показать карту](#)

Предлагается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение площадью 613 м2. По адресу: Свердловская область, г. Белоярский, ул. Тракторная, д. 7. Без комиссии для арендатора.

Долгое время функционировал хлебокомбинат, пекарня, столовая. Хорошо подходит под пищевое производство.
Также под склад или магазин (большой торговый зал).

Характеристики и преимущества помещения:

- расположено в хорошо доступном, обособленном месте с автомобильным трафиком и жилой зоной неподалеку
- отдельстоящее универсальное помещение
- места для парковки, возможность перепланировки
- первый этаж, прочный бетонный пол
- несколько входных групп на разные стороны, пандус, дебаркадер
- несколько ворот, кабинеты, с/у, 3 стационарных холодильника, мойки, другое оборудование
- все коммуникации центральные, вентиляция, электричество 350 кВт
- удобный подъезд фуры, есть место для разворота, забор, ворота
- Доступ круглоосуточный

Условия аренды: 114 руб/м.кв.

8 958 479-61-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство
На Avito с июля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Офис менеджер

№ 1906799392, 269 (+4)

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/traktovaya_7_613_m_arendaz_1906799392

Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопление есть, аренда указана без коммунальных платежей

Все объявления в Свердловской области / Снять / Складское помещение

Склад 124.8 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 26 апреля в 09:51

Назад · Следующий →

65 ₽ в месяц за м²
залог 8 112 ₽

8 343 226-16-52

Написать сообщение

ОАО «РЖД»
Агентство
На Авито с декабря 2014

Подписаться на продавца

Исконные имя
Елена Владимировна

№ 862148326, ☎ 5588 (+5)

ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью
ОАО «РЖД» - крупнейший собственник имущества на территории Российской Федерации

Написать сообщение

ОАО «РЖД»
Агентство
На Авито с декабря 2014

Площадь: 124.8 м²; Класс здания: d

Здание склада, расположено в районе ж.д. ст. Тава. Наличие коммуникаций: электроснабжение, неотапливаемый. Срок аренды: 11 месяцев (с возможной пролонгацией договора). Расходы за электроэнергию оплачиваются отдельно. Подробную информацию об условиях аренды и об организации осмотра объекта можно узнать по контактному телефону.

https://www.avito.ru/tavda/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_124.8_m_862148326

Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопления нет, аренда указана без коммунальных платежей

Все объявления в Свердловской области / Снять / Производственное помещение

Офисное, складское помещение, 400 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 18 мая в 09:26

Назад · Следующий →

100 ₽ в месяц за м²
залог 1 000 ₽

8 904 546-80-58

Александр
Арендодатель
На Авито с мая 2012

Подписаться на продавца

№ 970250101, ☎ 3768 (+4)

Площадь: 10 м²

Свердловская область, Карпинск, ул. Карла Маркса, 15

Сдается в аренду офисные, складские, производственные помещения. Свет, отопление, водоснабжение, канализация, интернет, клининг, охрана имеется. Долгосрочная аренда приветствуется.

https://www.avito.ru/karpinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_skladskoe_pomeschenie_400_m_970250101

Дополнительная информация: техническое состояние – удовлетворительное, отопление есть, аренда указана без коммунальных платежей



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка») входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

ООО «Информ-оценка»

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

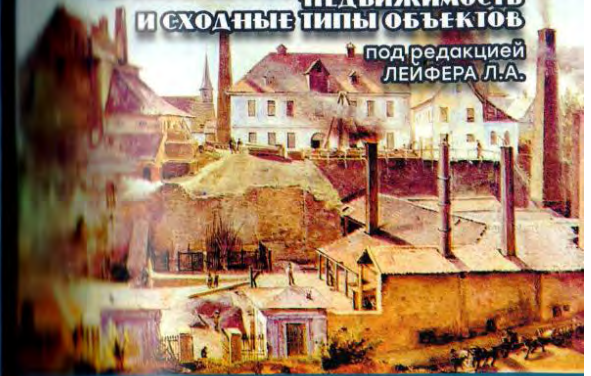
inform-ocenka.ru

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под редакцией
ЛЕИФЕРА Л.А.



Используемые коэффициенты
для сравнительного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на наличие отопления для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 88

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Таблица 89

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,40
	отопление отсутствует	0,72	1,00

Таблица 90

города с численностью до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таблица 91

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**



**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

Важная информация. При расчете чистого операционного дохода следует учитывать, что часть операционных расходов может быть оплачена арендатором⁵. В этих случаях если эти затраты входят в общую стоимость аренды, то их следует предварительно вычитать.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле затрат на содержание объекта, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода.

Обращаем внимание, что некоторые города не представлены в таблицах по отдельным городам (даже если было предоставлено достаточное количество анкет), поскольку ответы экспертов совпадают или отсутствуют вовсе. Они исключались из рассмотрения, но при этом, для удобства пользования в таблицах с отдельной обработкой нумерация городов не изменялась. В этих случаях мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

⁵ Зачастую собственники/арендодатели передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно.

618004

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

cbri.ru/hd_base/zcyc_params/

Банк России

Поиск по сайту

Интернет-приемная RU EN

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Банк России

Поиск по сайту

Интернет-приемная RU EN

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
22.05.2020	4,78	4,73	4,70	4,68	4,67	4,74	4,98	5,26	5,63	6,01	6,22	6,43
21.05.2020	4,82	4,76	4,72	4,69	4,66	4,72	4,95	5,22	5,59	5,97	6,17	6,38
20.05.2020	4,86	4,79	4,74	4,71	4,68	4,73	4,95	5,23	5,60	5,97	6,17	6,38
19.05.2020	4,88	4,80	4,74	4,69	4,64	4,70	4,96	5,26	5,64	5,99	6,18	6,37
18.05.2020	4,87	4,80	4,75	4,71	4,65	4,71	4,95	5,25	5,63	6,00	6,19	6,39
15.05.2020	4,84	4,78	4,74	4,71	4,69	4,76	5,02	5,33	5,73	6,12	6,32	6,53

https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

**Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице,
с которым Оценщик заключил трудовой договор**



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00015/5-08**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит - безопасность»
Местонахождение: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, д.24 ИНН 0275018010 КПП 027401001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

Страховая сумма по всем страховым случаям:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021 г. страховая сумма составляет 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек»

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;

Полис № 8491R/776/00015/5-08

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
 В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021г. - 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу **00 часов 00 минут** с «04» марта 2015г. и действует по 23 часа 59 минут «03» марта 2021г. включительно.
 По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/ или не позднее трех лет с даты его окончания.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»

 /Д.В. Романов/
 М.П. 09.04.20

Страхователь:
 ООО «Аудит - безопасность»

 Н.К. Кузнецова/
 М.П. 09.04.20
 Место и дата выдачи полиса:
 Уфа
 09 апреля 2020 г.

Полис № 8491R/776/00015/5-08



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 398265

Настоящий диплом выдан Идукечовой Надежде Константиновне (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 20 ноября 2001 г. по 16 апреля 2002 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Общественная государственная университетская программа дополнительного профессионального образования «Программы оценки стоимости предприятий (бизнеса)» (наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Идукечовой Надежды Константиновны (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса) (наименование)



Исследователь государственной аттестационной комиссии
Харит
Директор (директор)

Город.....
16 апреля 2002 г.

МРО Г.Ремисов, 1995.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 16



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Кузнецова Надежда Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8016 № 360356, выдан 06.06.2016г.

Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Кировском районе города Уфы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«25» сентября 2007г., регистрационный № 001001

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «28» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022026 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005833-1« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузнецовой Надежде Константиновне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1640088577

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

Дата выдачи полиса «26» ноября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью Кузнецова Надежда Константиновна Адрес по месту регистрации: 450000, Респ. Башкортостан, гор. Уфа, Бульвар Дуванский, д.30, кв.229, Дата рождения: 10.04.1971 Паспорт: № 8016 360356, выдан: 06.06.2016, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА УФЫ ОГРНИП _____ ИНН: 027706701282 E – mail _____ тел. (347)276-40-81
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.11.2019 г. по 24 часа 00 минут 27.11.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 28.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7.400 (Семь тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I; Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1640088577 от 26.11.2019 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ахметова Марина Миннуровна	Код 10024613

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

Страхователь 
М.П. (подпись)

Страховщик 
М.П. (подпись)
По доверенности № РГ-Д-8711/19 от 26.11.2019г.



ПАРТНЕРСТВО РОО

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 999

**ООО «Аудит-безопасность»
(Республика Башкортостан, г.Уфа)**

является членом Некоммерческого партнерства
“Партнерство содействия деятельности оценочных
фирм, аккредитованных Российским обществом
оценщиков” (НП “Партнерство РОО”)

Свидетельство об аккредитации при РОО № 1074/02-1111/07
от 29.11.2007г.

Президент НП “Партнерство РОО”
И.Л. Артеменков



Дата выдачи 29.11.2007г.