ОТЧЁТ №10774

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

находящихся по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1
по состоянию на 10 мая 2018 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

Заказчик: **АО"Интер РАО - Электрогенерация"**
Собственник: **АО"Интер РАО - Электрогенерация"**
Дата составления отчета: **15 мая 2018 года**

Казань – 2018

В соответствии с договором №8-ЮЖН/009-0125-18 от 17.04.2018 года специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1, для целей совершения сделки (купля-продажа). Оценка проведена по состоянию на 10 мая 2018 года.

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1, составляет на дату оценки:

4 469 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Четыре миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч рублей.

№	Кадастровый №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	74:37:0209001:1800	Склад горюче-смазочных материалов	24 700	20 932
2	74:37:0209001:1799	Нежилое здание - помещение для охранника	29 600	25 085
3	74:37:0209001:1805	Склад масел	46 500	39 407
4	74:37:0209001:1804	Операторская	69 400	58 814
5	74:37:0209001:1802	Склад красок и лака	92 800	78 644
6	74:37:0209001:1801	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	234 000	198 305
7	74:37:0209001:1803	Ограждение складского комплекса для ГСМ	119 000	100 847
8	74:37:0209001:378	Земельный участок	3 853 000	3 853 000
		Итого:	**4 469 000**	**4 375 034**

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

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

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

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

М.П.

Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о заказчике оценки 10
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе 10
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 14
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости 15
1.8. Основные этапы процесса оценки 15
Часть 2. Описание оцениваемого объекта недвижимости 18
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 18
2.2. Расположение объекта оценки на карте 35
2.3. Фотографии объекта оценки 39
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 44
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки 46
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки 49
3.1 Этапы анализа рынка 49
3.2 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика) 51
3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов) 70
3.4 Региональный анализ. Основные тенденции социально-экономического развития Челябинской области 72
3.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости 76
3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости 79
3.7 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой 82
3.8 Основные выводы из анализа рынка 86
Часть 4. Введение в теорию оценки 87
4.1. Основные понятия и определения 87
4.2. Принципы оценки недвижимости 88
4.3. Оценочные подходы 90
4.4. Методы оценки земельных участков 90
Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка 95
5.1. Характеристики земельного участка 95
5.2. Выбор методов для оценки 95
5.3. Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж) 99
5.4. Вывод о стоимости земельного участка 107

Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка зданий . 112
6.1. Расчет стоимости здания сравнительным подходом 112
6.2. Расчет стоимости здания затратным подходом 129
6.3. Расчет стоимости здания доходным подходом 140
6.4. Согласование результатов оценки 154
6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту 155
Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости..... 157
Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности..... 158
8.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 158
8.2. Прочие материалы 159
Сертификат оценки 161
Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки 162

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10774
Основание для проведения оценки	договор №8-ЮЖН/009-0125-18 от 17.04.2018 года между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: АО"Интер РАО - Электрогенерация". Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе: 1. Склад горюче-смазочных материалов, общая площадь 22,6 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1800 2. Нежилое здание - помещение для охранника, общая площадь 28,5 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1799 3. Склад масел, общая площадь 26,9 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1805 4. Операторская, общая площадь 19,3 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1804 5. Склад красок и лака, общая площадь 98,7 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1802 6. Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов), количество - 5 шт., объем 728 куб.м, кад.№74:37:0209001:1801 7. Ограждение складского комплекса для ГСМ, протяженностью 364,17 м, кад.№74:37:0209001:1803 8. Земельный участок, общая площадь 8449 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:378 Адрес: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на объекты оценки. Собственник: АО"Интер РАО - Электрогенерация"(Филиал "Южноуральская ГРЭС"). ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011г. Адрес: 119435, г. Москва, ул. Б. Пироговская, 27, стр. 1. Адрес места нахождения филиала: Российская Федерация, 457040, Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д.1
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки (купля-продажа)
Дата оценки	10 мая 2018 года.
Период проведения работ	10 мая 2018 года – 15 мая 2018 года
Дата составления Отчета	15 мая 2018 года.
Результаты оценки недвижимости (рыночная стоимость) - здания с учетом земельного участка	
А) Затратный подход	4 116 348 руб. с НДС
Б) Сравнительный подход	4 116 816 руб. с НДС

В) Доходный подход	4 116 011 руб. с НДС
Результаты оценки недвижимости (рыночная стоимость) - сооружения без учета земельного участка.	
А) Затратный подход	353 000 руб. с НДС
Б) Сравнительный подход	Не применялся
В) Доходный подход	Не применялся
Стоимость земельного участка была рассчитана только сравнительным подходом, его результаты являются итоговыми.	
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости	4 469 000 руб. с НДС Четыре миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч рублей.

Разбивка по каждому объекту оценки

№	Кадастровый №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	74:37:0209001:1800	Склад горюче-смазочных материалов	24 700	20 932
2	74:37:0209001:1799	Нежилое здание - помещение для охранника	29 600	25 085
3	74:37:0209001:1805	Склад масел	46 500	39 407
4	74:37:0209001:1804	Операторская	69 400	58 814
5	74:37:0209001:1802	Склад красок и лака	92 800	78 644
6	74:37:0209001:1801	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	234 000	198 305
7	74:37:0209001:1803	Ограждение складского комплекса для ГСМ	119 000	100 847
8	74:37:0209001:378	Земельный участок	3 853 000	3 853 000
		Итого:	**4 469 000**	**4 375 034**

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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).** **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей**	Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе: 1. Склад горюче-смазочных материалов, общая площадь 22,6 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1800 2. Нежилое здание - помещение для охранника, общая площадь 28,5 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1799 3. Склад масел, общая площадь 26,9 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1805 4. Операторская, общая площадь 19,3 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1804 5. Склад красок и лака, общая площадь 98,7 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1802 6. Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов), количество - 5 шт., объем 728 куб.м, кад.№74:37:0209001:1801 7. Ограждение складского комплекса для ГСМ, протяженностью 364,17 м, кад.№74:37:0209001:1803 8. Земельный участок, общая площадь 8449 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:378 Адрес: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1.
Имущественные права на объект оценки. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности на объекты оценки. Собственник: АО"Интер РАО - Электрогенерация". (Объект находится на балансе филиала "Южноуральская ГРЭС") ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011г. Адрес: 119435, г. Москва, ул. Б. Пироговская, 27, стр. 1. Адрес места нахождения филиала: Российская Федерация, 457040, Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д.1 Ограничение (обременения) прав – отсутствует. Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки без учета ограничений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки (купля-продажа)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для целей совершения сделки (купля-продажа). Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и

	предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	10 мая 2018 года.
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с даты предоставления Заказчиком всей необходимой информации по Объекту оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость Объектов оценки	1. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и независимый оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 2. Исполнитель и независимый оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки, а также иных специализированных экспертиз (строительно-технической, технологической, экологической и п. р.), если предметом договора на проведение оценки не предусмотрено иного. 3.Если независимым оценщиком и исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав на Объект оценки, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. 4. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции независимого оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель и независимый оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии. 5. Исполнитель и Независимый оценщик считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Исполнитель и Независимый оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. 6. Подразумевается, что для Объекта оценки имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется

	отчет. 7. Исполнитель и независимый оценщик не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений заказчика, но и от влияния макроэкономических факторов. 8. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель и независимый оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение независимого оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Исполнитель и независимый оценщик не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. 11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шесть) месяцев. 12. Все расчеты производятся независимым оценщиком с использованием соответствующего программного обеспечения. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
Необходимость проведения осмотра и фотографирования Объекта оценки	Нет
Необходимость определения границ интервала, в котором находится итоговая величина стоимости Объекта оценки	Да
Применяемые стандарты и правила оценочной	- Действующие на дату оценки Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России;

деятельности	- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит независимый оценщик, проводящий оценку.
Форма предоставления Отчета Заказчику	Письменная – 2 (два) оригинальных экземпляра отчета об оценке, содержащего все страницы отчета об оценке, в том числе, справочные материалы, а также подписи независимого оценщика(ов) и руководителя Исполнителя и ее печать (если применимо); Электронная – 1 (один) экземпляр в формате PDF вышеуказанного оригинального отчета (в том числе электронную версию с ЭЦП).
Условия к оценщикам	Подготовку отчетов осуществляют оценщики только при наличии у них соответствующих направлений, указанных в действующих квалификационных аттестатах
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В момент заключения договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку не выявлена

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Интер РАО – Электрогенерация»
Краткое наименование	АО"Интер РАО - Электрогенерация"
ОГРН	1117746460358
Дата присвоения ОГРН	15.06.2011г.
Место нахождения юр. лица	Адрес: 119435, г. Москва, ул. Б. Пироговская, 27, стр. 1.
Адрес места нахождения филиала	Российская Федерация, 457040, Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д.1

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Тимершин Дамир Радикович
Место нахождения оценщика (почтовый адрес), номер контактного телефона, адрес электронной почты	Почтовый адрес оценщика: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24, офис ЗАО «НКК «СЭНК». Номер контактного телефона: +7 (843) 526-00-00. Адрес электронной почты: timershin@senk.ru
Основание для проведения оценщиком	Трудовой договор б/н от 01.02.2002г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»).

оценки объекта оценки	Договор №8-ЮЖН/009-0125-18 от 17.04.2018 года между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «ДСО» (Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков», №0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 119180, г. Москва, ул. Б.Якиманка, д.31, 4-й этаж, оф. 404). Дата включения оценщика в реестр членов НП «ДСО» – 12.12.2011, № согласно реестра – 443.
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются следующими документами. – Диплом о профессиональной переподготовке ПП №439808 от 18.10.2002 (Регистрационный номер 2137-2Д). Диплом выдан МИПК и ПРКС РЭА им. Г.В. Плеханова. – Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 6730. Повышение квалификации в период с 18.02.2008г. по 05.03.2008г. в Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова (г. Ярославль) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов. – Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 152/2011. Повышение квалификации в период с 10.05.2011г. по 24.05.2011г. в Институте экономики, управления и права (г. Казань) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа. – Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 1176/2014. Повышение квалификации в период с 21.03.2014г. по 04.04.2014г. в Институте экономики, управления и права (г. Казань) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа.
Сведения о квалификационных аттестатах	Оценщик является обладателем следующих квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности: – №000047-1 от 06.09.2017г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 06.09.2020г. – №000046-2 от 06.09.2017г. по направлению «Оценка движимого имущества», сроком действия до 06.09.2020г. – №000066-3 от 08.09.2017г. по направлению «Оценка бизнеса», сроком действия до 08.09.2020г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 г, лимит ответственности 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «1» января 2017 г., и заканчивается «31» декабря 2019 г.
Стаж работы в оценочной	С 1999 года (19 лет).

деятельности	
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения об исполнителе оценки

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

	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)

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

Стандарты НП «ДСО»:

- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков» (утв. 11.03.2010г.).
- Стандарт оценки ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» (введен в 2010 г.).
- Стандарт оценки ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» (введен в 2010 г.).

Обоснование применяемых стандартов

Первые четыре стандарта являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ в соответствии с приказами Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г №№254-256 и от 25.09.2014г. №611.

Стандарты и правила НП «ДСО» обязательны к применению членами НП «ДСО».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	**Проведено**
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	**Проведено**
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	**Проведено частично, фотоснимки предоставлены Заказчиком, осмотр не проводился по согласованию с Заказчиком.**

4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	**Проведено**
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	**Проведено**
6. Осуществление расчетов	**Проведено**
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	**Проведено**
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	**Проведено**

Анализ представленной Заказчиком информации

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

ведомостей и т.п.).	**операционных расходах**

Часть 2. Описание оцениваемого объекта недвижимости

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

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

Объект оценки	Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе: 1. Склад горюче-смазочных материалов, общая площадь 22,6 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1800 2. Нежилое здание - помещение для охранника, общая площадь 28,5 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1799 3. Склад масел, общая площадь 26,9 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1805 4. Операторская, общая площадь 19,3 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1804 5. Склад красок и лака, общая площадь 98,7 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:1802 6. Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов), количество - 5 шт., объем 728 куб.м, кад.№74:37:0209001:1801 7. Ограждение складского комплекса для ГСМ, протяженностью 364,17 м, кад.№74:37:0209001:1803 8. Земельный участок, общая площадь 8449 кв.м, кад.№ 74:37:0209001:378 Адрес: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1.
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Физические свойства объекта оценки	Объекты оценки представляют собой отдельностоящие здания складского назначения и сооружения, расположенные на земельном участке.
Местоположение	Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1
Сведения об имущественных правах	Собственник: АО"Интер РАО - Электрогенерация". (Объект находится на балансе филиала "Южноуральская ГРЭС") ОГРН 1117746460358, дата присвоения 15.06.2011г. Адрес: 119435, г. Москва, ул. Б. Пироговская, 27, стр. 1. Адрес места нахождения филиала: Российская Федерация, 457040, Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, д.1 Оценке подлежит стоимость права собственности на объект оценки.

Балансовая стоимость объекта оценки	

Наименование объекта основных средств	Инвентарный номер	Остаточная стоимость на 01.05.18 г., руб.
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ОПЕРАТОРСКАЯ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 19,3 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-94	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ОХРАННИКА), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 28,5 КВ.М. 2- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-92	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД ГОРЮЧЕ-СМАЗОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 22,6 КВ.М.1- ЭТ	07-007-11-91	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД КРАСОК И ЛАКА), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 98,7 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-95	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД МАСЕЛ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 26,9 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ,КИРПИЧНОЕ	07-007-11-93	
Земельный участок площадью 8449 кв.м., кадастровый № 74:37:02 09 001:0378	Ю000001022	32 583,58
СООРУЖЕНИЕ (ОГРАЖДЕНИЕ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДЛЯ ГСМ), ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ 364 М	07-007-12-343	
СООРУЖЕНИЕ (РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ). КОЛИЧЕСТВО-5 ШТУК, ОБЪЕМ - 75х5 = 375 КУБ.М	07-007-12-342	

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничение (обременения) прав – отсутствует. Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки без учета ограничений.
Ограничения в использовании	Нет.
Сведения об износе	Физический износ составляет (согласно расчётам): Склад горюче-смазочных материалов:66,3% Нежилое здание - помещение для охранника - 61,3%. Склад масел - 62,2%. Операторская - 45,8%. Склад красок и лака - 68,2%. Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов) - 60,0%. Ограждение складского комплекса для ГСМ - 60,0%.
Сведения об устареваниях	Объекты недвижимости не эксплуатируются. Не находятся на консервации, подлежат ускоренному устареванию.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементы, входящие в состав объекта оценки	Нет
Их количественные характеристики	Нет
Их качественные характеристики	Нет

Информация о текущем использовании объекта оценки

Информация о текущем использовании Объекта оценки	Фактически оцениваемые объекты представляют собой складские здания небольшой площади с сооружениями, расположенные на достаточно большом земельном участке.

	В настоящее время здания и сооружения не эксплуатируются.

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

Коммуникации	В настоящее время объекты оценки не оборудованы коммуникациями. Все коммуникации отключены.
Техническое состояние имущества	Состояние объектов неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт.
Использование земельного участка	Оцениваемые объекты расположены на оцениваемом участке.

Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, на основании которых составлено настоящее описание объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Оценщику были предоставлены следующие документы: **Склад горюче-смазочных материалов** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442533 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Нежилое здание - помещение для охранника** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442535 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Склад масел** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442531 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Операторская** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442532 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Склад красок и лака** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442534 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442537 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г. **Ограждение складского комплекса для ГСМ** – Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442536 от 27.06.2016г. – Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

	Земельный участок, кад. № 74:37:0209001:378 – Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД 115346 от 30.10.2012г. Справка о балансовой стоимости.
Прочие документы, использованные при описании объекта оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Замечания к документам	Нет.

Количественные характеристики зданий

Литера	Кадастровый номер	Наименование	Год постройки	Этажность здания	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Общая площадь, кв.м
68	74:37:0209001:1800	Склад горюче-смазочных материалов	1 952	1	30,8	77,0	22,6
70	74:37:0209001:1799	Нежилое здание - помещение для охранника	1 952	2	16,7	84,0	28,5
71	74:37:0209001:180	Склад масел	1 952	1	39,2	129,0	26,9
72	74:37:0209001:180	Операторская	1 952	1	32,0	94,0	19,3
73	74:37:0209001:180	Склад красок и лака	1 952	1	133,0	306,0	98,7

Общая площадь застройки составляет - 251,7 кв.м.

Общая площадь объектов оценки составляет - 196,0 кв.м.

Среднее соотношение общей площади объектов недвижимости к их площади застройки составляет 0,7.

Качественные характеристики здания

Склад горюче-смазочных материалов

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Ж/б длоки	Выщелачивание раствора в швах между блоками
Стены	Золоблок	Выветривание швов, выкрашевание кирпичей
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Трещины в простенках и перемычках, высолы
Крыша/Кровля	Мягкая рулонная	Пробоины, протечки
Полы	Бетонные	Разрушение покрытия
Проемы	Деревянные	Нарушение сопряжений, поражение гнилью
Отделочные работы	Штукатурка, побелка	Выпучивание о отпадение штукатурного слоя
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отсутствуют	Отключены

Нежилое здание - помещение для охранника

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Металлические опоры	ржавчина
Стены	Металлические, кирпичные	Ржавчина, выпучивание
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Трещины в простенках и перемычках
Крыша/Кровля	Металлическая	Сильная ржавчина
Полы	Бетонные, линолеум	Разрушение покрытия
Проемы	Деревянные	Поражение гнилью
Отделочные работы	Штукатурка	Выпучивание и отпадение слоя
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отсутствуют	Отключены

Склад масел

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Ж/б длоки	Выщелачивание раствора в швах между блоками
Стены	Золоблок	Выветривание швов, выкрашевание кирпичей
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Трещины в простенках и перемычках
Крыша/Кровля	Шифер	Массовое разрушение
Полы	Бетонные	Разрушение покрытия
Проемы	Стеклоблоки, деревянные	Нарушение сопряжений, поражение гнилью
Отделочные работы	Штукатурка, побелка	Выпучивание о отпадение штукатурного слоя
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отсутствуют	Отключены

Операторская

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Ж/б длоки	Выщелачивание раствора в швах между блоками
Стены	Кирпич	Выветривание швов, выкрашевание кирпичей
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Трещины в простенках и перемычках
Крыша/Кровля	Металлическая	Сильная ржавчина
Полы	Бетонные, дощатые, линолеум	Разрушение покрытия
Проемы	Стеклопакеты, деревянные	Повреждения
Отделочные работы	Штукатурка, побелка	Выпучивание о отпадение штукатурного слоя
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отсутствуют	Отключены

Склад красок и лака

Наименование	**Характеристика**	**Признаки физического износа / техническое состояние**
Фундаменты	Природный камень	Выщелачивание раствора в швах между блоками
Стены	Природный камень	Выветривание швов, выкрашевание
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Трещины в простенках и перемычках
Крыша/Кровля	Мягкая рулонная	Отсутствие частей поерытия, протечки
Полы	Бетонные	Разрушение покрытия
Проемы	Деревянные	Повреждения
Отделочные работы	Штукатурка	Выпучивание о отпадение штукатурного слоя
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отсутствуют	Отключены

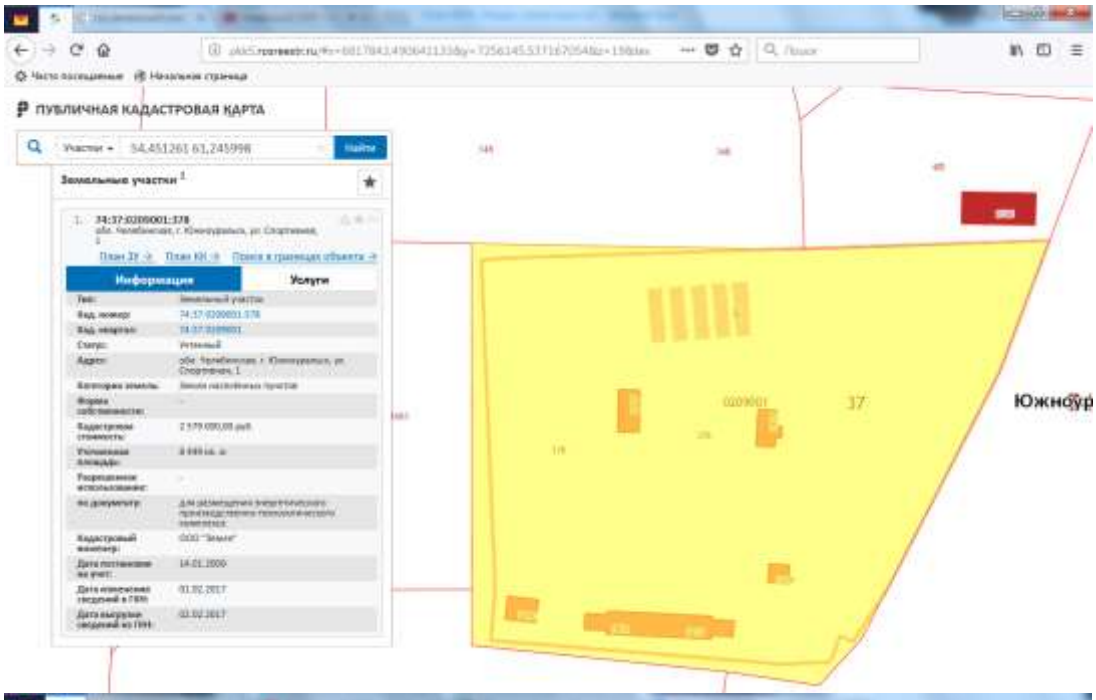
Количественные и качественные характеристики сооружений

Литера	**Кадастровый номер**	**Наименование**	**Год постройки**	**Описание**
69	74:37:0209001:1801	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	1 952	5 подземных металлических резервуара, объем 375 куб.м
74	74:37:0209001:1803	Ограждение складского комплекса для ГСМ	1 952	364,17 пог.м; металлический забор - 264,11 пог.м; кирпичный забор - 91,66 пог.м; ворота - 8,4 пог.м

Характеристики земельных участков

Адрес	Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	8 449
Кадастровый номер	74:37:0209001:378
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения энергетического производственно-технологического комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	2 579 000,00

Характеристики участка уточнены при помощи Публичной кадастровой карты.


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Найти
Земельные участки
Информация
Услуги
17

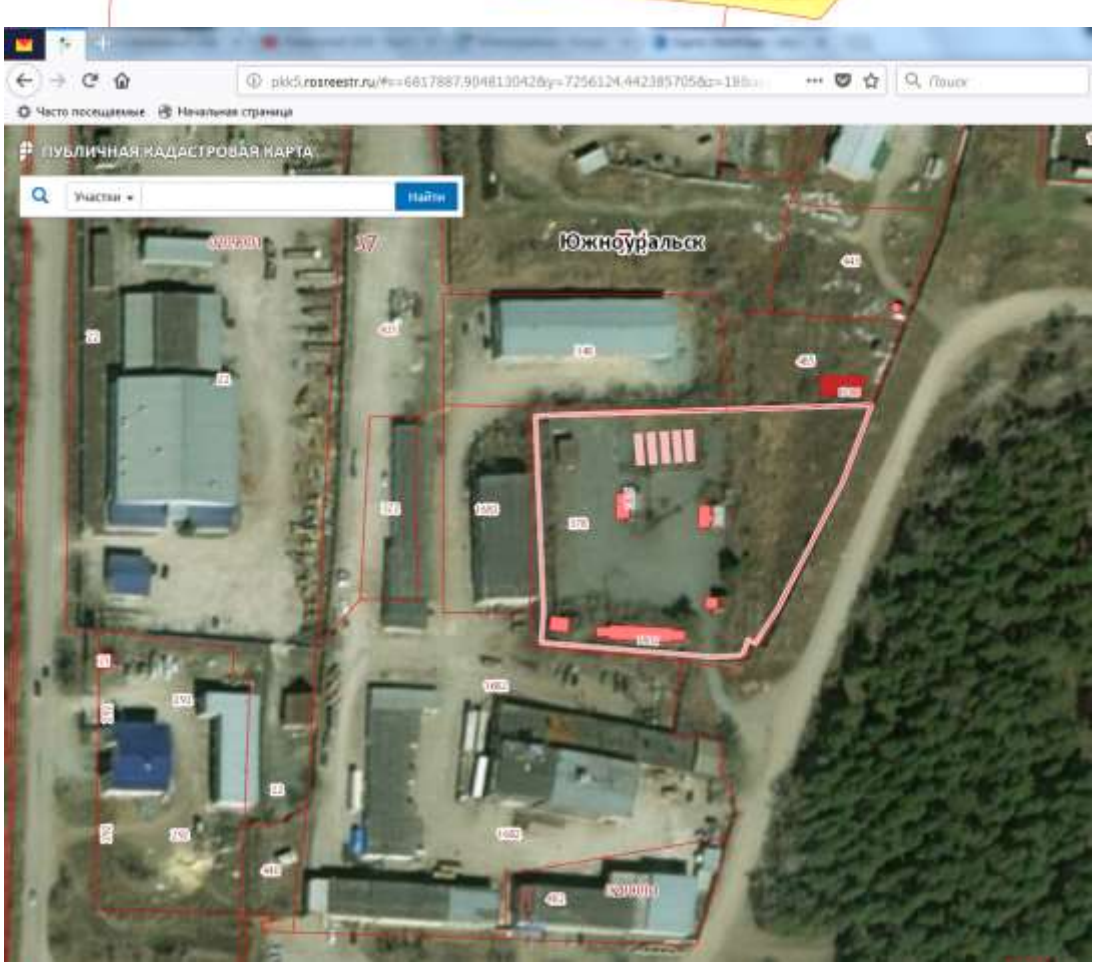
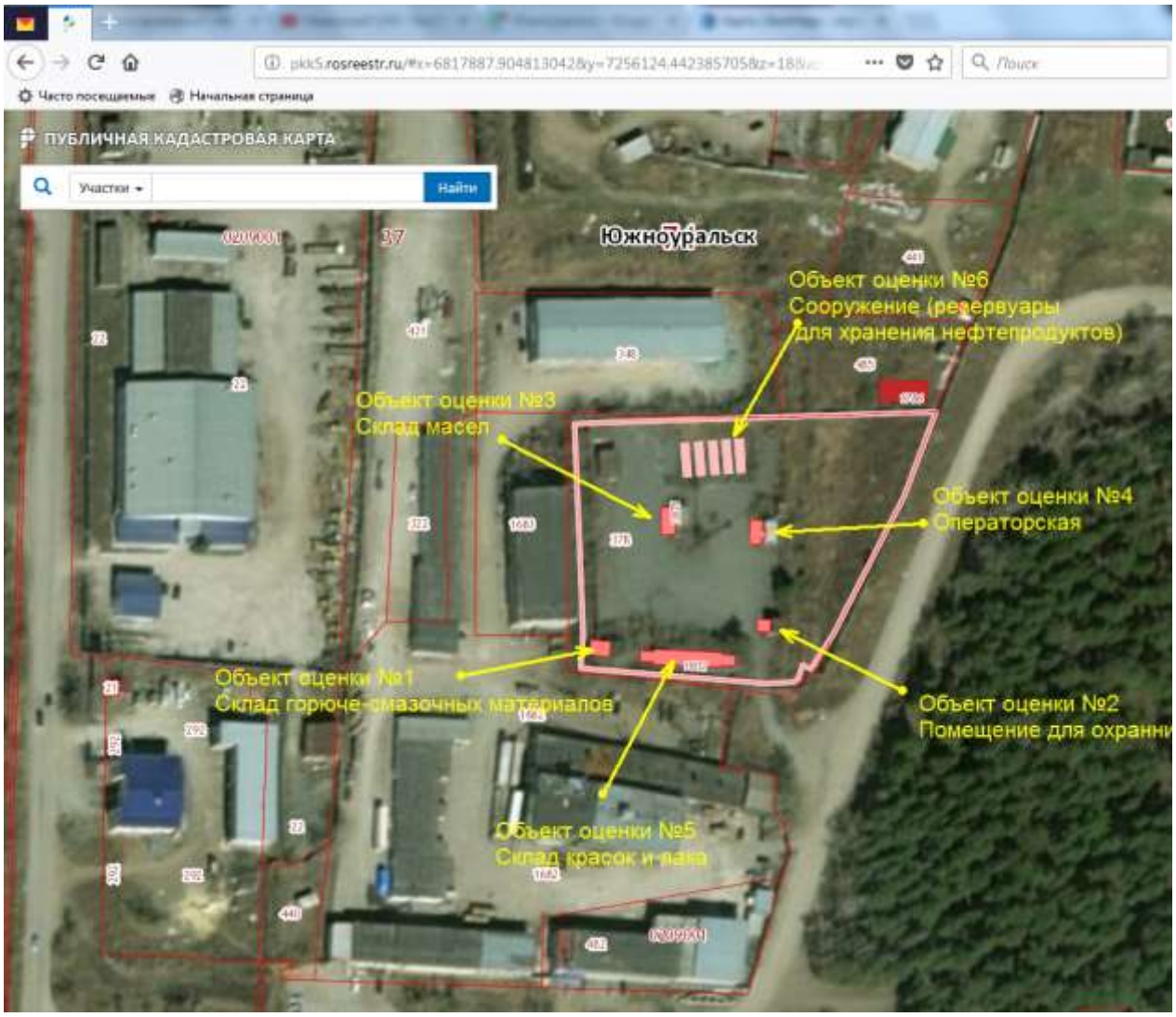
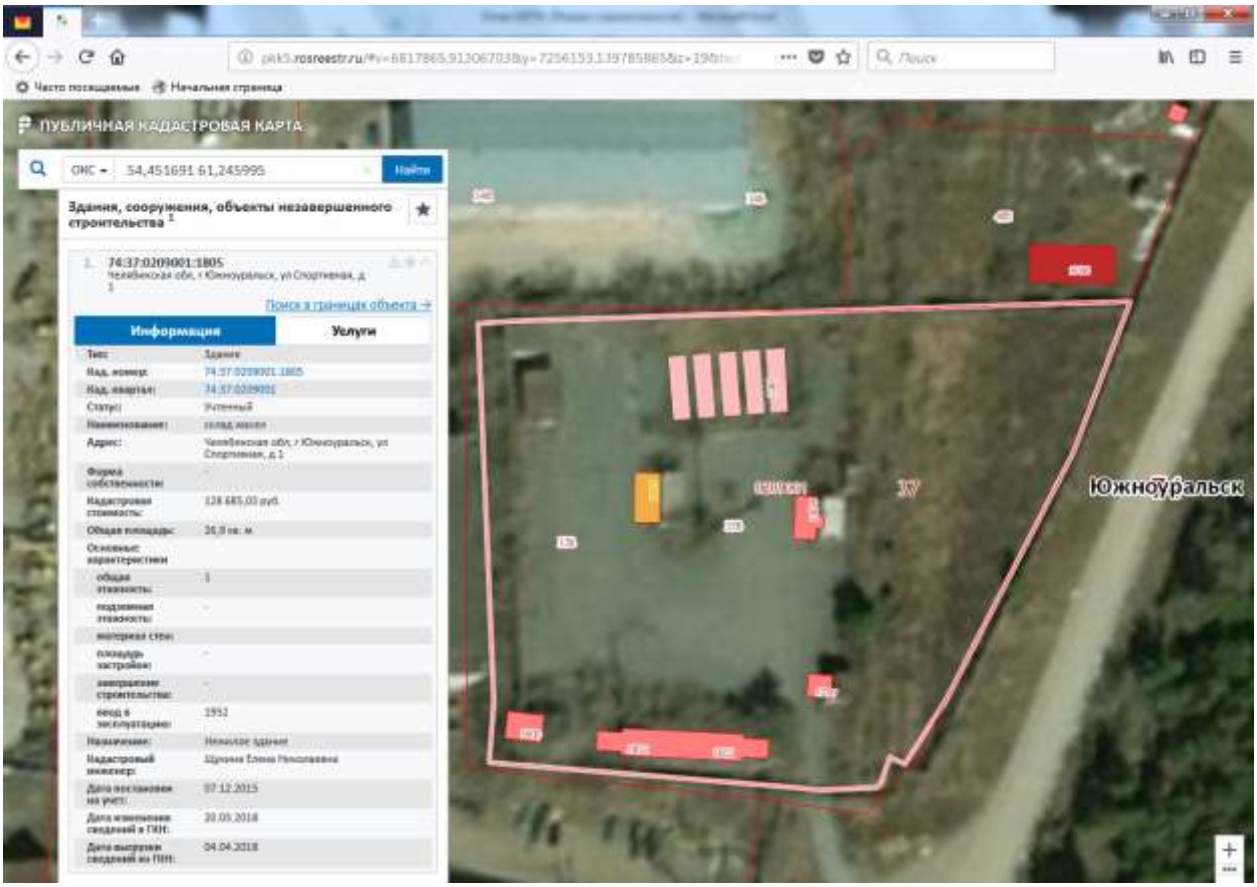
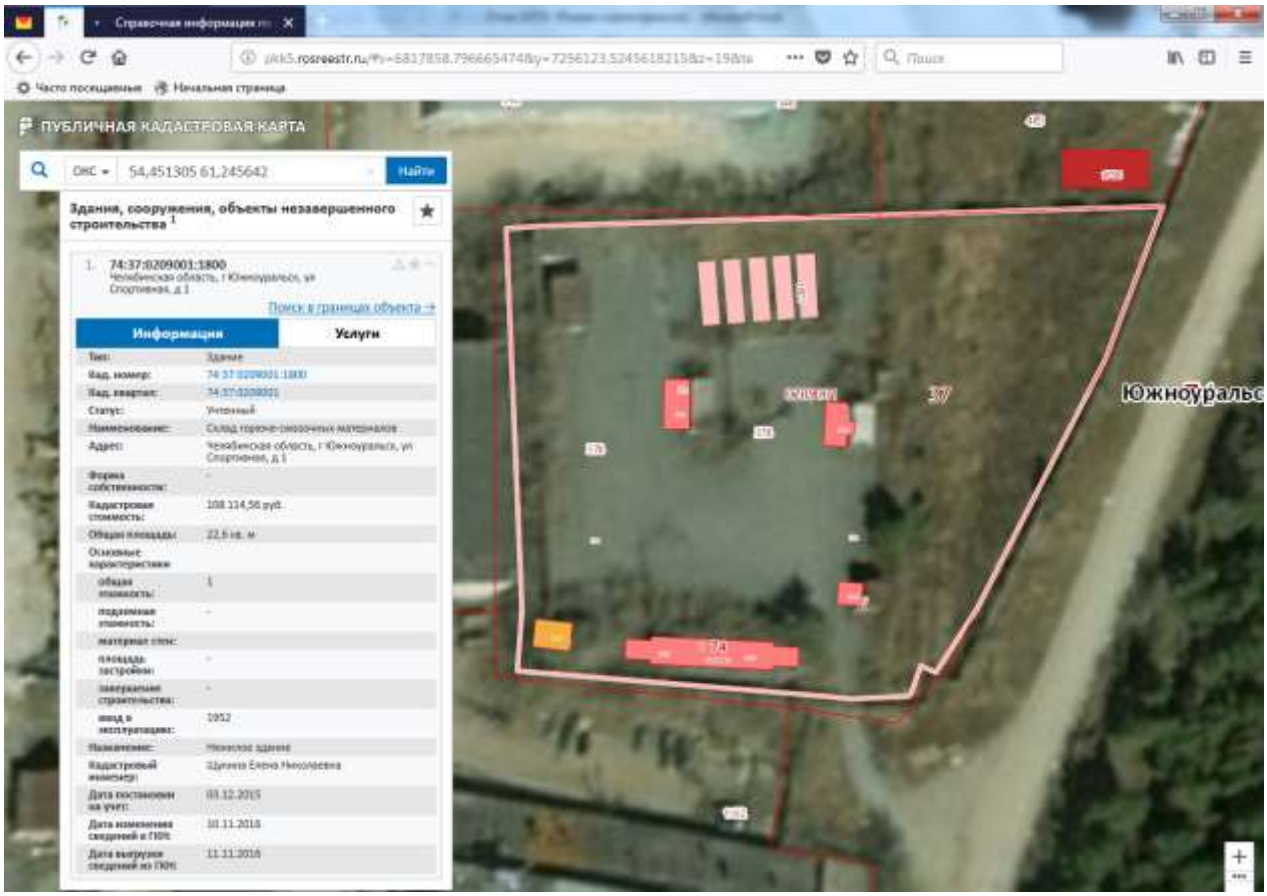

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Найти
Южноуральск
17

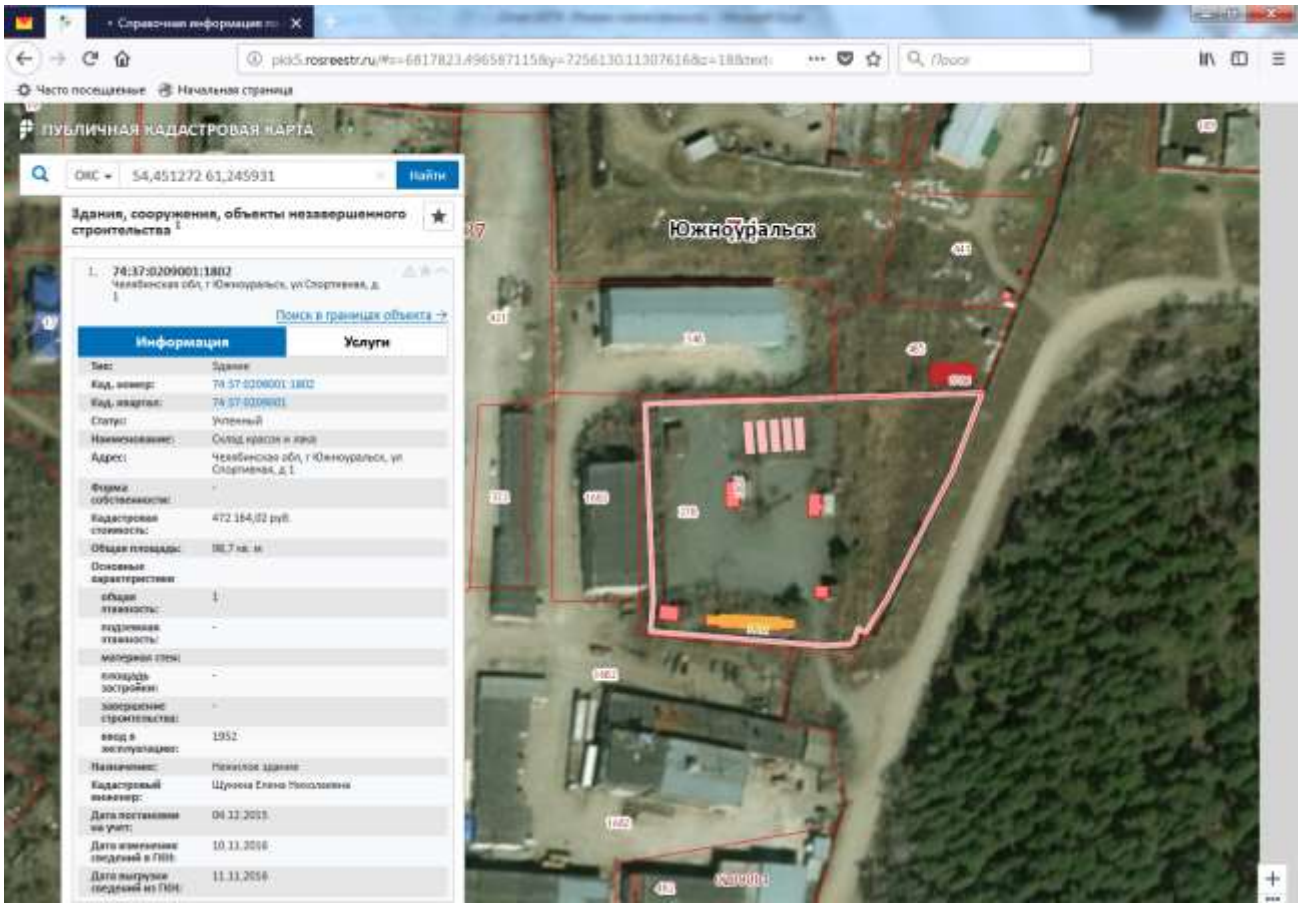
Схема расположения оцениваемых объектов

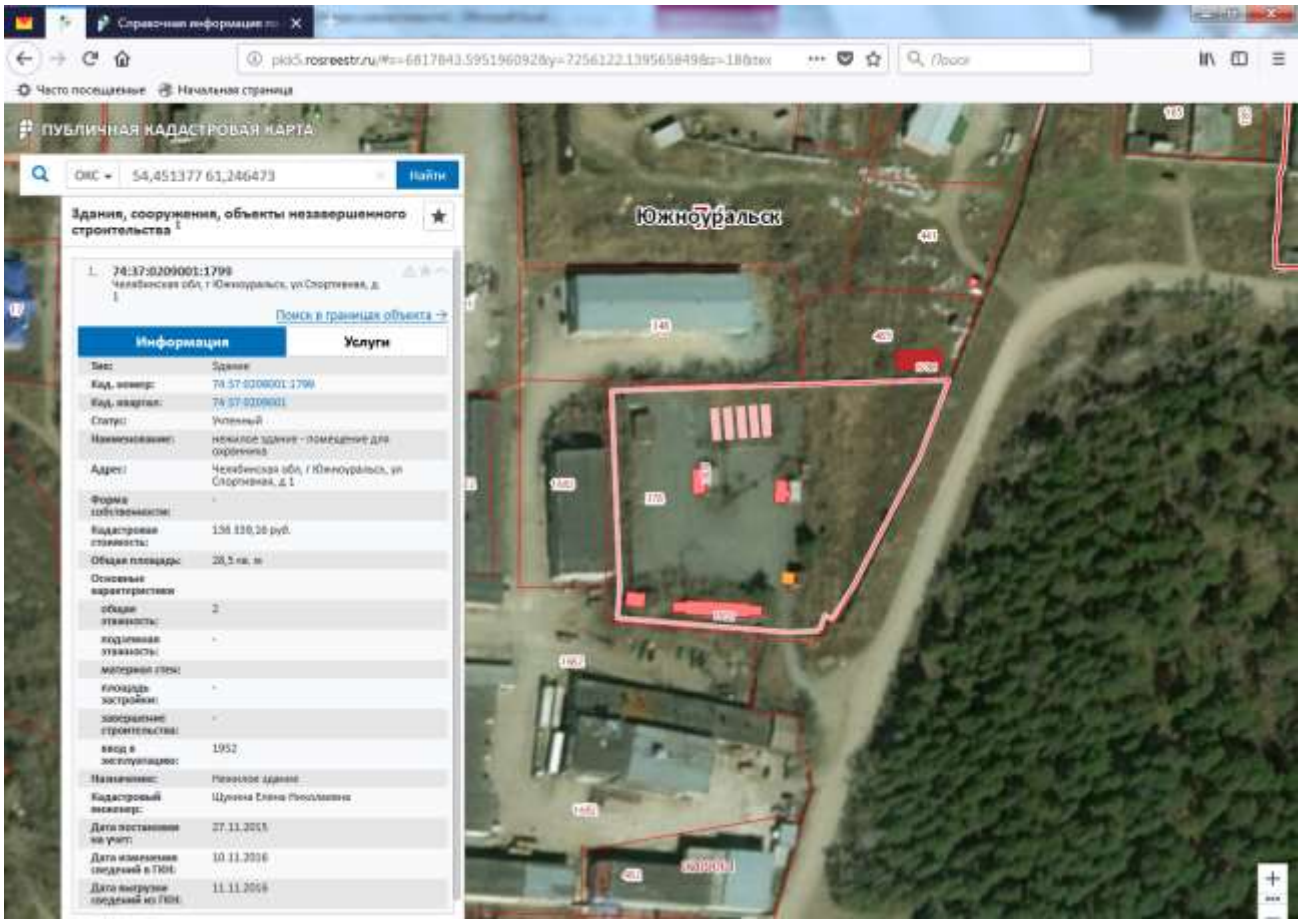


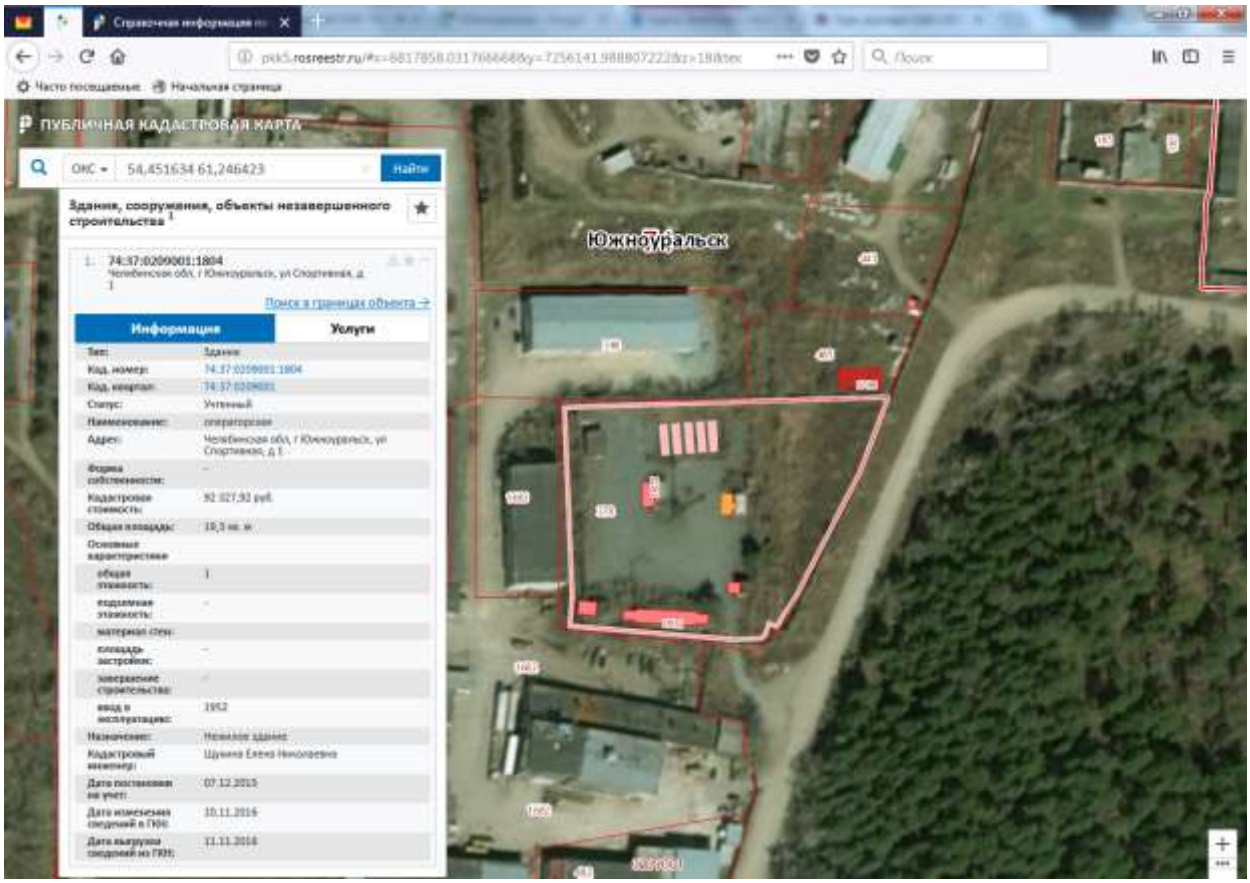
Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

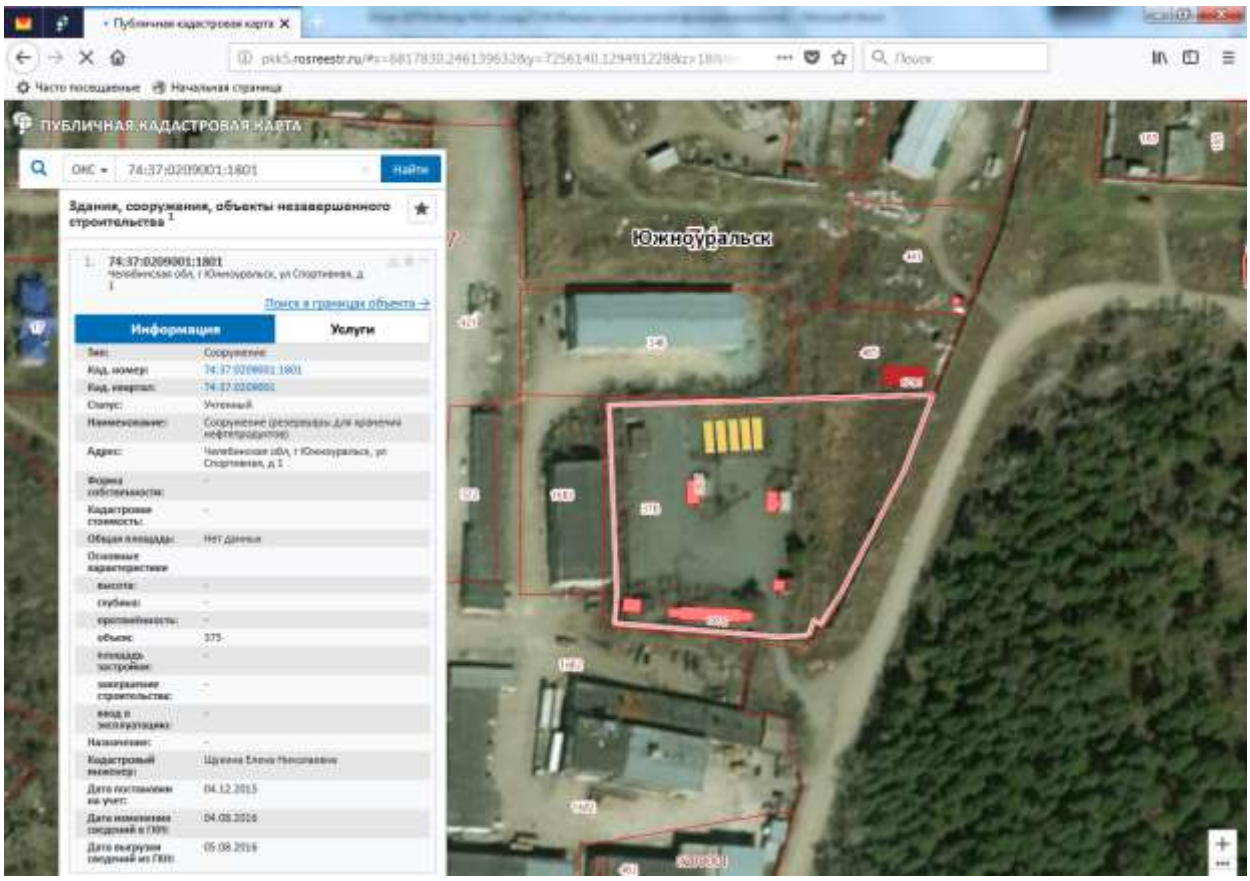

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
54,451691 61,245995
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
74:37:0209001:1805
Информация
Услуги
Южноуральск

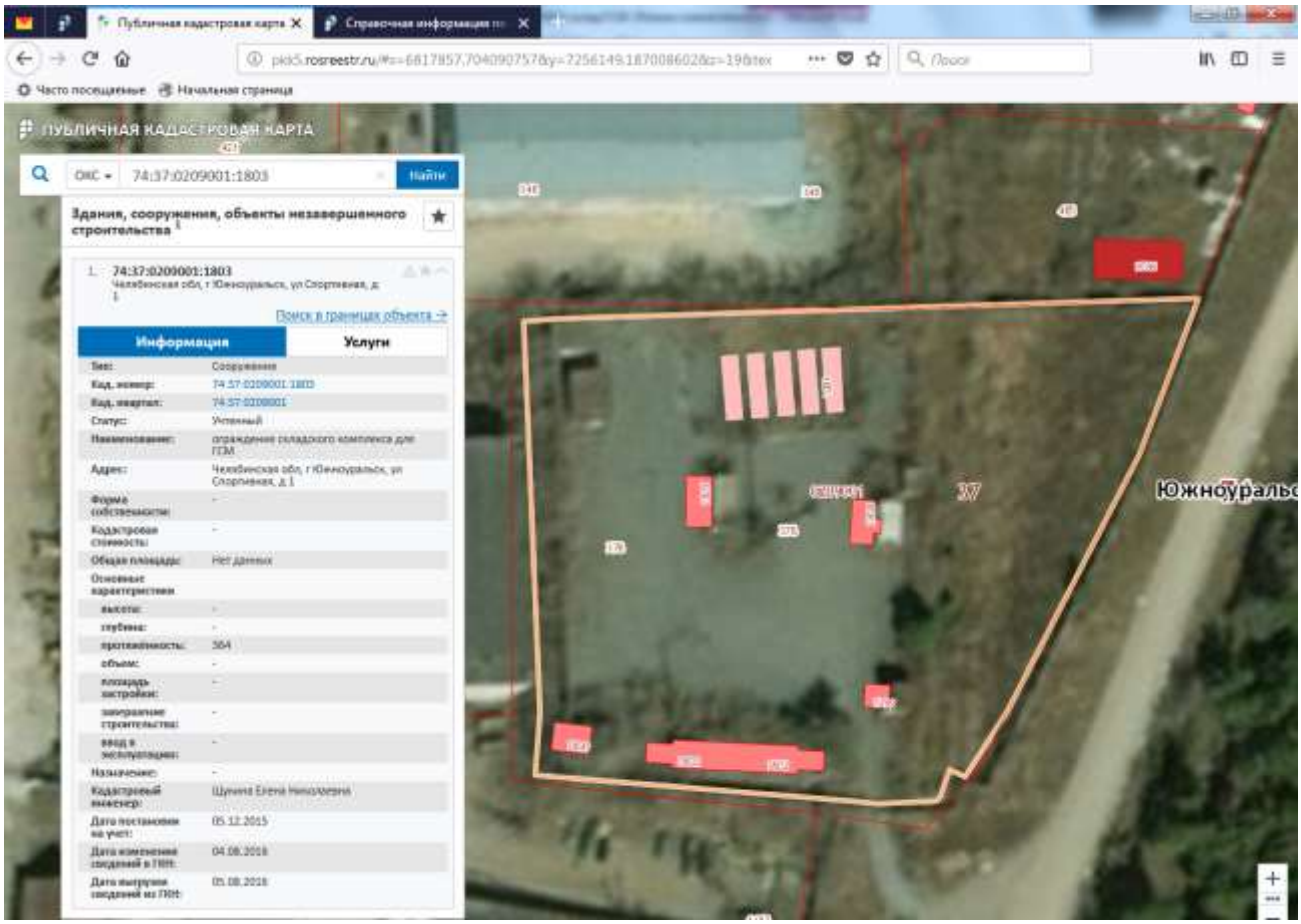

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
54,451305 61,245642
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
74:37:0209001:1800
Информация
Услуги


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
54,451272 61,245931
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
74:37:0209001:1802
Поиск в границах объекта
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 74:37:0209001:1802
Кад. квартал: 74:37:0209001
Статус: Учтенный
Наименование: Склад красок и лака
Адрес: Челябинская обл, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 472 164,02 руб.
Общая площадь: 88,7 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 1
подземная этажность: -
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: -
ввод в эксплуатацию: 1952
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: Щукина Елена Николаевна
Дата постановки на учет: 04.12.2015
Дата изменения сведений в ГКН: 10.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН: 11.11.2016
Южноуральск


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
54,451377 61,246473
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
74:37:0209001:1799
Поиск в границах объекта
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 74:37:0209001:1799
Кад. квартал: 74:37:0209001
Статус: Учтенный
Наименование: нежилое здание - помещение для охранника
Адрес: Челябинская обл, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 138 330,18 руб.
Общая площадь: 28,5 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 2
подземная этажность: -
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: -
ввод в эксплуатацию: 1952
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: Щукина Елена Николаевна
Дата постановки на учет: 27.11.2015
Дата изменения сведений в ГКН: 10.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН: 11.11.2016
Южноуральск

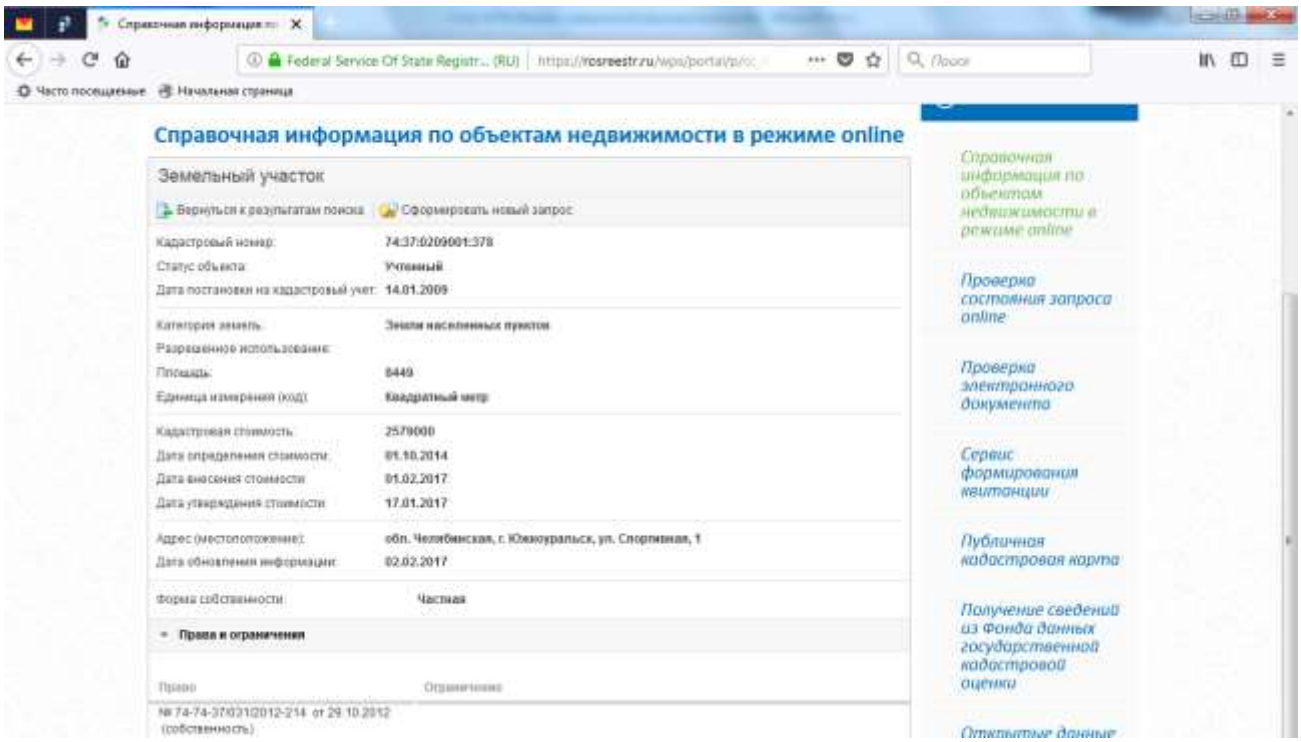

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
54,451634 61,246423
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
74:37:0209001:1804
Информация
Услуги
Южноуральск


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
74:37:0209001:1801
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
74:37:0209001:1801
Информация
Услуги
Южноуральск

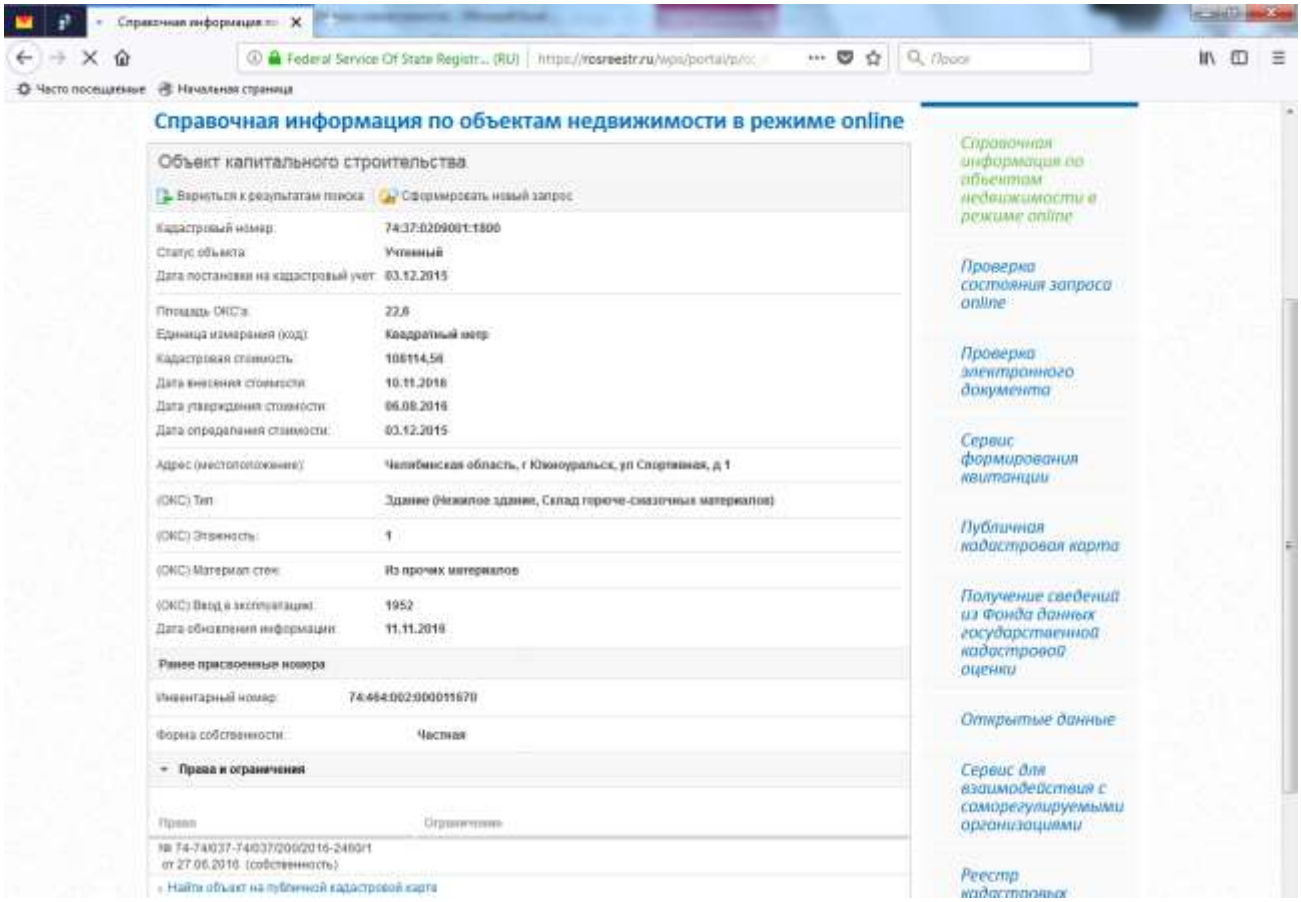

Публичная кадастровая карта
Справочная информация по
Часто посещаемые
Начальная страница
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
74:37:0209001:1803
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
1. 74:37:0209001:1803
Челябинская обл, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
Поиск в границах объекта
Информация
Услуги
Тип: Сооружение
Кад. номер: 74:37:0209001:1803
Кад. квартал: 74:37:0209001
Статус: Учтенный
Наименование: ограждение складского комплекса для ГСМ
Адрес: Челябинская обл, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: -
Общая площадь: Нет данных
Основные характеристики
высота: -
глубина: -
протяженность: 364
объем: -
площадь застройки: -
завершение строительства: -
ввод в эксплуатацию: -
Назначение: -
Кадастровый инженер: Щунина Елена Николаевна
Дата постановки на учет: 05.12.2015
Дата изменения сведений в ГКН: 04.08.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН: 05.08.2016
37
Южноуральск

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

Земельный участок



Здания и сооружения



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1805
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2015
Площадь ОКС'а:	26,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	128885,03
Дата внесения стоимости:	10.11.2016
Дата утверждения стоимости:	06.08.2016
Дата определения стоимости:	07.12.2015
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, склад масел)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	21.03.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:000011680
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 74-74/037-74/037/209/2016-2458/1 от 27.06.2016 (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

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1802
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.12.2015
Площадь ОКС'а:	98,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	472164,02
Дата внесения стоимости:	10.11.2016
Дата утверждения стоимости:	06.08.2016
Дата определения стоимости:	04.12.2015
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Склад красок и лака)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Каменные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	11.11.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:000011730
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 74-74/037-74/037/209/2016-2461/1 от 27.06.2016 (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

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1799
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.11.2015
Площадь ОКС'а:	28,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	136339,16
Дата внесения стоимости:	10.11.2016
Дата утверждения стоимости:	06.08.2016
Дата определения стоимости:	27.11.2015
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, нежилое здание - помещение для охранника)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	11.11.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:00001690
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение

№ 74-74/037-74/037/200/2016-2462/1
от 27.06.2016 (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

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестр

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1804
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.12.2015
Площадь ОКС'а:	19,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	92327,82
Дата внесения стоимости:	10.11.2016
Дата утверждения стоимости:	06.08.2016
Дата определения стоимости:	07.12.2015
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, операторская)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	11.11.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:00001650
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение

№ 74-74/037-74/037/200/2016-2459/1
от 27.06.2016 (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

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1801
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.12.2015
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Сооружение (Иное сооружение, Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов))
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	05.08.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:000011700
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 74-74/037-74/037/209/2016-2464/1 от 27.06.2016 (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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	74:37:0209001:1803
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.12.2015
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1
(ОКС) Тип:	Сооружение (Иное сооружение, ограждение складского комплекса для ГСМ)
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1952
Дата обновления информации:	05.08.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	75:464:002:000011710
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 74-74/037-74/037/209/2016-2463/1 от 27.06.2016 (собственность)	

Особые отметки

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

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в Челябинской области в г. Южноуральск, в промышленной зоне города.

Транспортная доступность объекта оценки – удовлетворительная, рядом проходит автодорога ул. Спортивная. Подъезд возможен автотранспортом. Покрытие автодорог – удовлетворительное.

Ближайшие транспортные магистрали:

- ул. Спортивная, ул. Заводская, ул. Советская.

Ближайший заметный объект - парк культуры и отдыха.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Деловую активность района можно охарактеризовать как невысокую для Челябинской области. Объект оценки расположен в промышленной зоне.

Положительные характеристики территории и объекта оценки:

- Неплохая транспортная доступность.
- Большая площадь земельного участка.

Отрицательные характеристики территории:

- Невысокая деловая и покупательная активность.

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

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

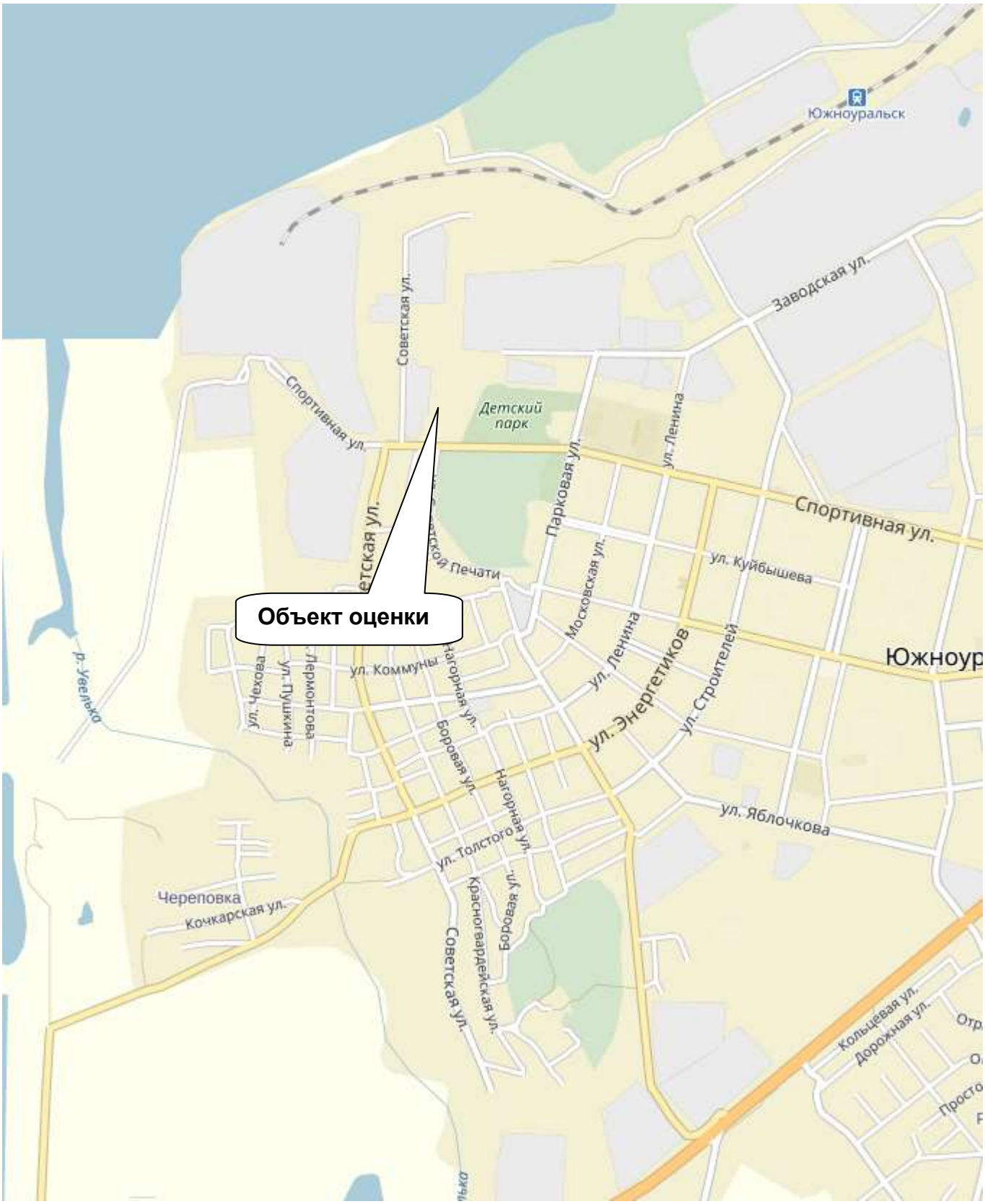
Социальная инфраструктура: не развита.

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

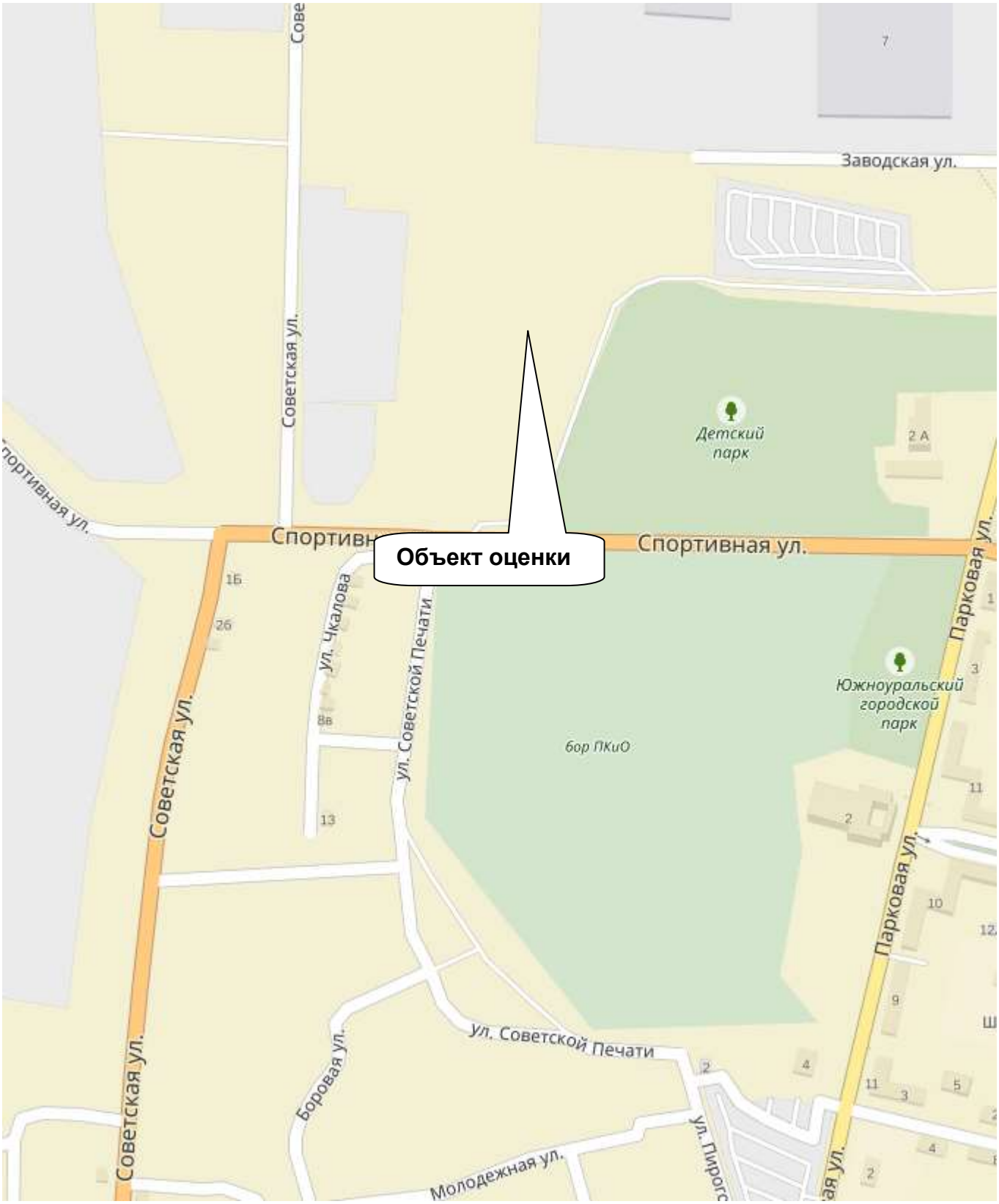
Нет.

2.2. Расположение объекта оценки на карте

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



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



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

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

2.3. Фотографии объекта оценки

Фотоснимки предоставлены Заказчиком.

Общий вид территории

Въезд на территорию

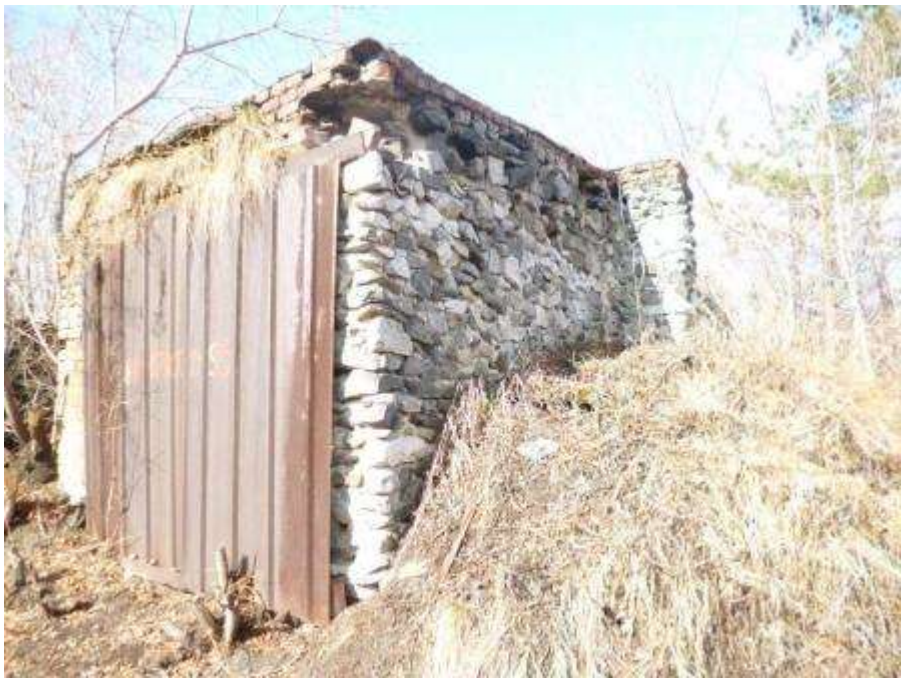
Склад горюче-смазочных материалов

Нежилое здание - помещение для охранника

Склад масел

Операторская

Склад красок и лака



Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)

Ограждение складского комплекса для ГСМ

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Расположение в промышленной зоне.
- Расположение в районе невысокой деловой активности.

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

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

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

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

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

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

Результаты анализа наилучшего использования

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

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

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

Ликвидность объекта – его способность быть реализованным на рынке по той цене, которая соответствует его качеству и уровню рыночного спроса, кроме того, это прямой показатель успешности объекта. Ликвидность обратно пропорциональна времени, которое требуется для продажи: чем меньше срок реализации недвижимости, тем выше ее ликвидность. Если рассматривать внешние – макроэкономические – показатели, то определяющим фактором

ликвидности коммерческих площадей является уровень спроса на их аренду. Однако он не позволяет учесть индивидуальные параметры помещения, от которых и зависит его рентабельность.

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

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

Основные факторы, которые будут влиять на ликвидность объекта:

-месторасположение,

-транспортная доступность,

-функциональное назначение и коммерческое использование объекта,

-объемно-планировочные решения внутри здания,

-состояние объекта,

-техническая оснащенность,

-площадь объекта.

Рассмотрим более подробно факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

По срокам реализации, предлагается следующая градация ликвидности имущества [1]:

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

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

[1] Рекомендации по подготовке Отчетов об оценке недвижимого имущества, принимаемых ПАО "Сбербанк России»

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

3.1 Этапы анализа рынка

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

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

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

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую

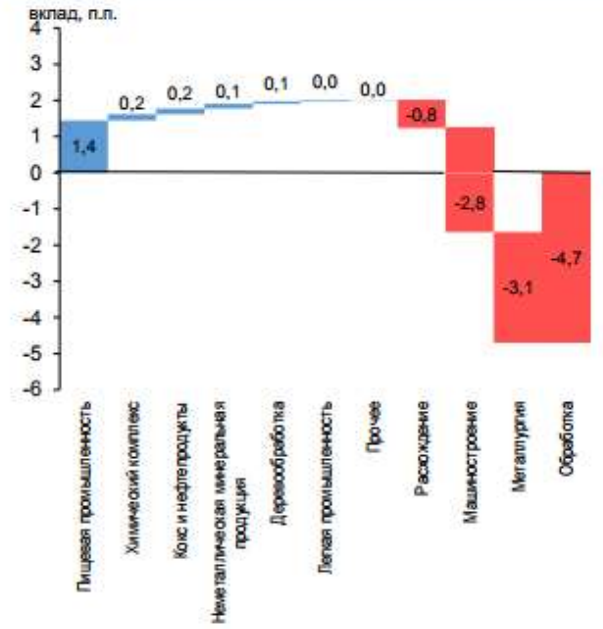
очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

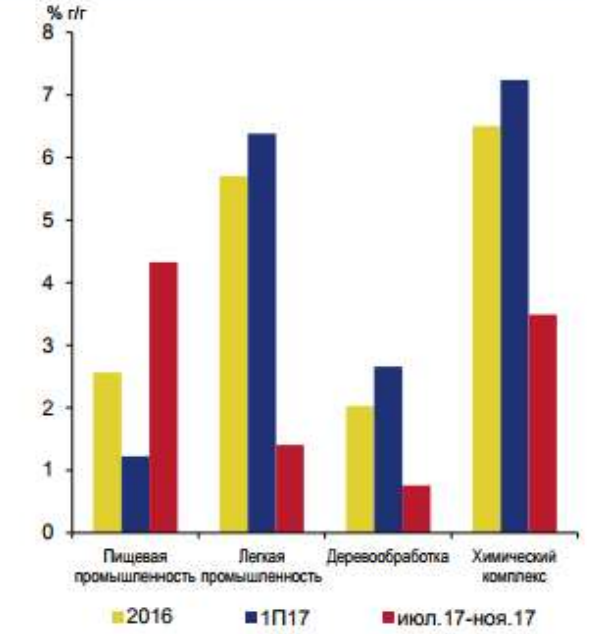
Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

Рис. 1. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей

промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

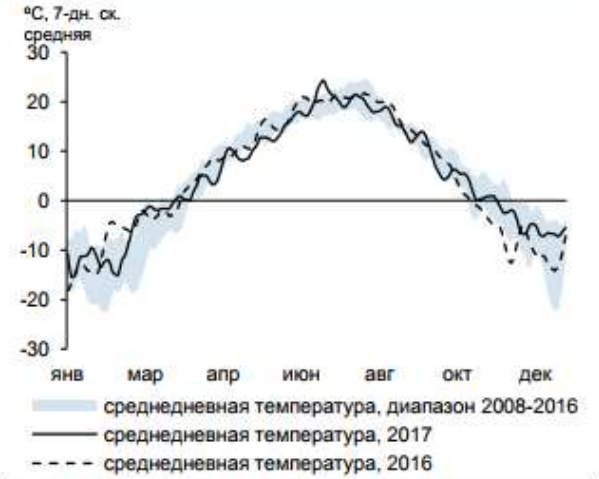
Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Рис. 3. Динамика потребления электроэнергии указывает на нормализацию ситуации в промышленности

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Теплая погода в ноябре–декабре оказывала сдерживающее влияние на добычу газа



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

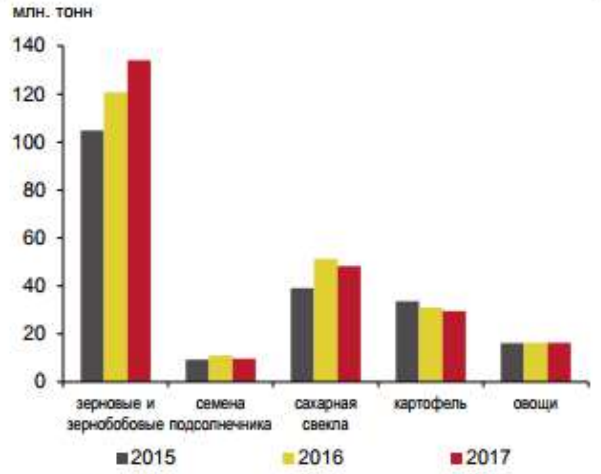
О ситуации в сельском хозяйстве

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Рис. 5. В 2017 году был собран рекордный урожай зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. … что в совокупности с высокими показателями в животноводстве обеспечило рост выпуска в сельском хозяйстве

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Об оперативных индикаторах экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рис. 7. Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Индекс предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее. Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

Рис. 9. Потребление электроэнергии с коррекцией на температурный, сезонный и календарный фактор

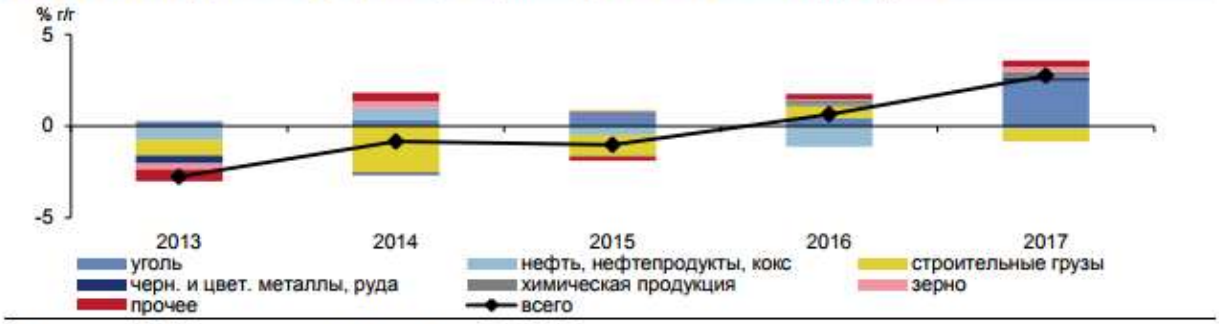
Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Грузооборот железнодорожного транспорта показывает устойчивую тенденцию к росту

Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

Рис. 11. Рост погрузки на ж/д транспорте происходил почти по всем видам грузов



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рост пассажиро- и грузооборота авиации также свидетельствует об увеличении экономической активности в транспорте. По данным Росавиации, темп роста пассажирооборота составил 20,7 % в январе–ноябре 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года после снижения на 5,0 % в 2016 году. При этом внутренние авиаперевозки пассажиров в январе–ноябре 2017 г. увеличились на 10 % г/г (после роста на 4,9 % в 2016 г.), а международные – на 31 % г/г в январе-ноябре 2017 г. после падения на 12,7 % г/г в 2016 году.

Рис. 12. В 2017 году происходил рекордный рост авиаперевозок…

Источник:Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 13…. который был особенно выражен на международных направлениях

Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 2. Оперативные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской уверенности: обрабатывающая промышленность (п.п.)	-0,2	-3,4[1)]	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5[2)]	2011
Продажи легковых автомобилей (%г/г)	11,9	-4,0[3)]	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8[4)]	9,4	2011
ВВП (%г/г)	-	**3,5**	

[1)]среднее значение с 2005 г. [2)]среднее значение с 2007 г. [3)]среднее значение с 2009 года [4)]данные за январь–ноябрь 2017 г.

Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре1). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Рис. 14. Рост розничного товарооборота на многолетних максимумах

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 15. Потребительские настроения продолжают улучшаться

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 16. Рост производства строительных материалов ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 17. Инвестиционный импорт продолжает динамично расти

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров[2]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров[3]									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров[4]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[2] Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

[3] Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

[4] Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

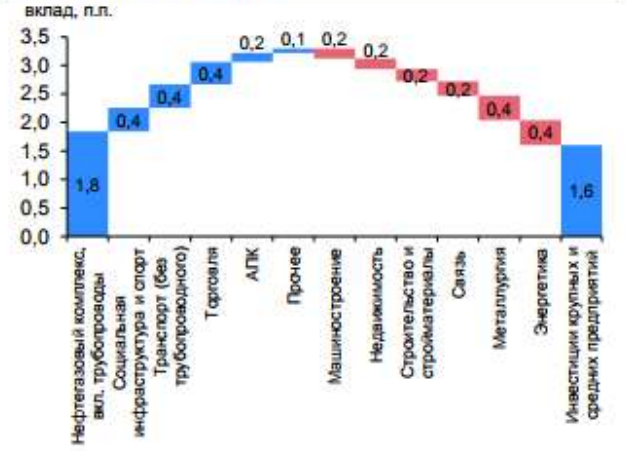
Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 %

г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Рис. 18. Рост инвестиций крупных и средних предприятий…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 19. … обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного

фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)5 . Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рис. 20. Темп роста реальной заработной платы обновил локальный максимум…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 21. … на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 5. Показатели рынка труда

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	5,4	5,4	3,1	4,3	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,6	0,6		1,0				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	8,0	8,3	6,6	7,4	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	1,0		1,2				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,3	-1,7	-0,8	-0,4	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,3	-1,2		1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	0,0	-1,9	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2

[5] Официальная статистика не содержит в явном виде данных об оплате труда в частном и государственном секторе.

(продолжение Таблицы 5)

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	-	76,2	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	72,3	-	72,1	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,5	-5,9	-5,5	-5,0	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	3,9	-	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,6	65,3	65,5	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

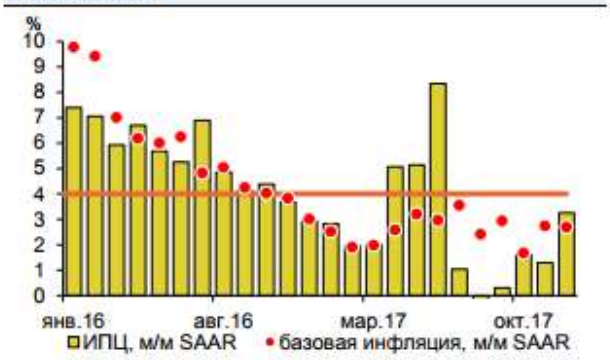
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рис. 22. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция6 в помесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
Индекс потребительских цен							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовый индекс потребительских цен (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Рис. 24. Устойчивый приток средств на депозиты в банках продолжился…

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 25. … как и снижение ставок по банковским операциям

Источник: Банк России , расчеты Минэкономразвития России

Снижение долгосрочных доходностей ОФЗ приостановилось. Главным образом это обусловлено тем, что в ожидания участников рынка уже заложено снижение на длинном горизонте ключевой ставки Банка России до озвученных регулятором среднесрочных ориентиров. Другим фактором, сдерживающим снижение ставок на длинном конце кривой доходности, вероятно, стало некоторое снижение интереса нерезидентов к государственным ценным бумагам. Так, за октябрь доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 33,2 % до 32,7 %. По предварительным данным Банка России, в ноябре спрос иностранных инвесторов на ОФЗ был ниже, чем в октябре.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

Рис. 26. Кредитная активность показала позитивную динамику

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 27. Последовательные темпы прироста потребительского кредитования стремительно ускоряются

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,9	11,2	10,5	10,1	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	2,6	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	11,7	13,1	11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	8,1	7,9	0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		70,3	25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

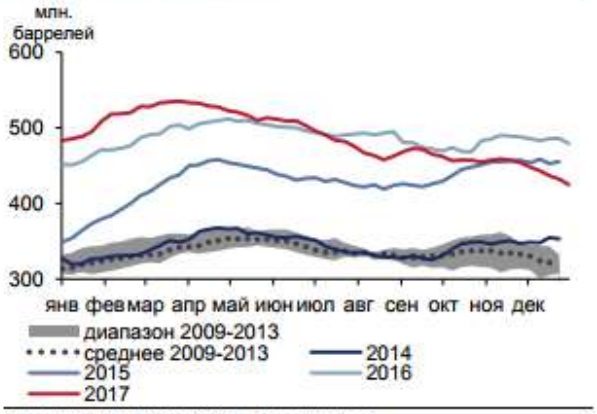
Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России
** с исключением валютной переоценки*

Глобальные рынки

Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре выросла до 62,5 долл. США за баррель с 56,4 в октябре и 51,2 в 3кв17. В декабре нефтяные котировки закрепились на достигнутых уровнях (63,8 долл. США за баррель в среднем за месяц).

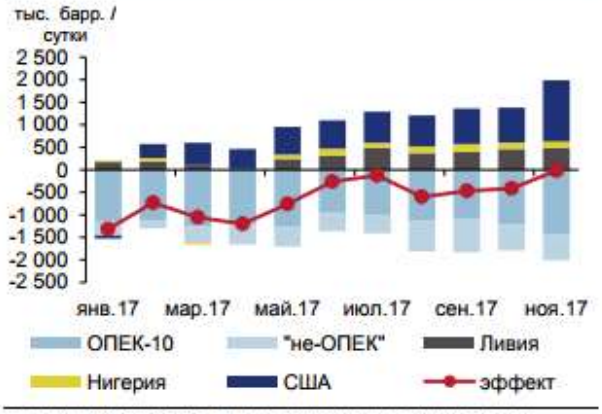
Высокая дисциплина выполнения соглашения ОПЕК+ (91 % в январе–ноябре) способствовала дальнейшему снижению запасов нефти. Коммерческие запасы нефти в США в октябре–ноябре возобновили снижение после временного роста в конце августа – начале сентября из-за ураганов, которые привели к приостановке работы нефтеперерабатывающих заводов в южных штатах.

Рис. 28. Запасы сырой нефти в США возобновили снижение…



Источник: Минэнерго США, Baker Hughes

Рис. 29. …несмотря на рост добычи в США

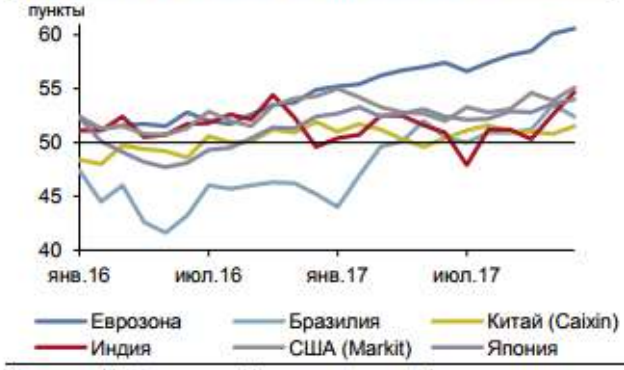


Источник: МЭА,ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России

Дальнейшую поддержку ценам на нефть в декабре оказало продление соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи. На заседании 30 ноября страны – участницы приняли решение продлить действие соглашения на 9 месяцев, до конца 2018 года. Совокупное сокращение добычи сохранилось на уровне 1,8 млн. баррелей в день, при этом Ливия и Нигерия – страны, ранее не включенные в соглашение, – заявили о намерении не наращивать выпуск выше уровней, достигнутых в 2017 году (1,0 и 1,8 млн. баррелей/сутки соответственно).

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Глобальный индекс PMI обрабатывающих отраслей в декабре седьмой месяц подряд продемонстрировал рост (до 54,5) и продолжает указывать на перспективы расширения производства. При этом рост показателя имеет широкий географический охват. Индекс PMI уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в еврозоне показатель в последние месяцы находится на многолетних максимумах (более 60 в ноябре–декабре).

Рис. 30. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в крупнейших экономиках продолжает рост



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 31. Члены FOMC прогнозируют 3 повышения ставки в 2018 году

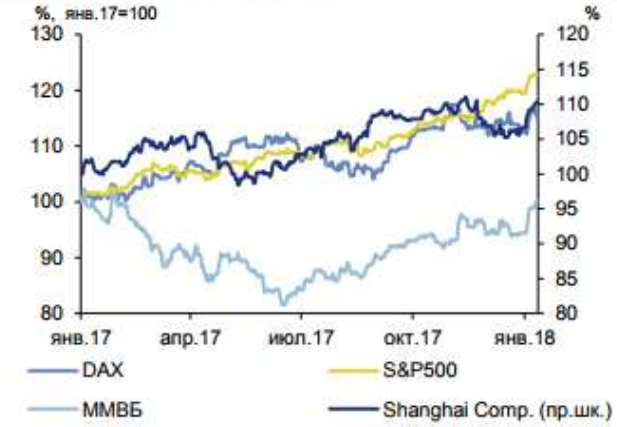
Источник: FOMC, расчеты Минэкономразвития России

В декабре ФРС США в очередной раз повысила ставку на 25 базисных пунктов. В 2017 году ставка выросла в общей сложности на 75 б.п., до 1,25–1,50 % годовых. Решение совпало с ожиданиями участников рынка: накануне заседания финансовые индикаторы сигнализировали о повышении ставки с вероятностью около 90%. Американский регулятор также подтвердил намерение продолжить ужесточение денежно-кредитной политики в будущем.

Вместе с тем нормализация денежно-кредитной политики в США пока не привела к снижению аппетита к риску на мировых финансовых рынках. Индекс волатильности акций VIX к

началу декабря снизился до рекордно низких уровней. Валютные курсы стран БРИКС в ноябре–декабре показали слабую волатильность относительно доллара США. В этих условиях индекс ММВБ с начала ноября прибавил около 1,3 % 7 , а российский CDS снизился до минимальных значений с 2013 года (менее чем 118 б.п. для 5-летних контрактов на 22 декабря).

Рис. 32. Рынки акций слабо отреагировали на повышение ставки ФРС США



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 33. Валюты стран – экспортеров сырья укрепились после продления сделки ОПЕК+

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Оптимизм международных инвесторов также поддерживался новостями о прогрессе в области налоговой реформы в США. После одобрения обеими палатами Конгресса закон о налоговой реформе был подписан президентом США 22 декабря. Главными новациями закона стали снижение ставки налога на прибыль корпораций с 35 до 21 % и изменение режима налогообложения доходов, полученных американскими компаниями за рубежом. Рынки ожидают, что благодаря смягчению фискальной политики принятые меры приведут к повышению темпов роста экономики США в краткосрочной перспективе, хотя эксперты расходятся в количественных оценках их эффекта.

Курс рубля в ноябре–декабре стабилизировался. В номинальном эффективном выражении рубль в декабре укрепился на 0,1 % после ослабления в ноябре на 1,7 %. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в ноябре составил 58,9 (ослабление на 2,0 % по отношению к октябрю). В декабре курс рубля к доллару США оставался стабильным (58,3 в среднем за месяц).

По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май– декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть было главным образом обусловлено проводимыми Правительством РФ операциями на валютном рынке (объем покупок иностранной валюты составил ~14 млрд. долл. США за 2017 год).

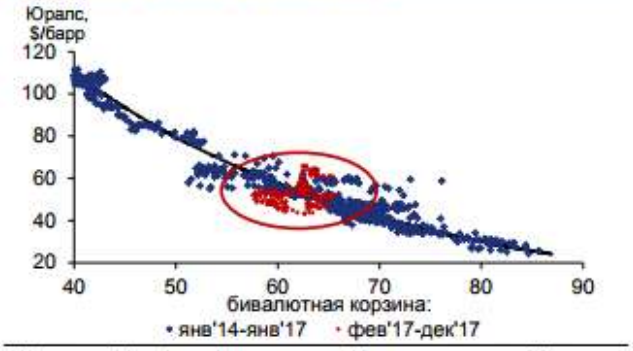
Об эффекте структурных реформ в макроэкономической политике

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.

Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Рис. 34. Корреляция курса рубля с ценами на нефть стала статистически незначимой



Источник: Bloomberg, Argus, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 35. Произошло снижение волатильности курса рубля до минимальных уровней

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов.

Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011

3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Челя́бинская о́бласть — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр: город Челябинск. Челябинская область — индустриально-аграрный регион, расположенный на границе Европы и Азии, в южной части Уральских гор (на стыке Среднего и Южного Урала) и прилегающей Западно-Сибирской равнине.

Образована 17 января 1934 года из южных районов упразднённой Уральской области. Граничит с субъектами России и другим государством: на севере со Свердловской областью, на востоке — с Курганской, на юге — с Оренбургской, на западе — с Башкортостаном, а на юго-востоке проходит государственная граница с Казахстаном.

Экономика и промышленность.

В 2015 году средняя заработная плата в Челябинской области составила 29 000 рублей. В 2016 году Челябинская область впервые из «вечного» дотационного региона стала регионом-донором. В 2017 году в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности Челябинская область заняла 22-е место, поднявшись на 10 позиций. Согласно поправкам в закон «Об областном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018–2019 годов» размер дефицита областного бюджета сократится в 4 раза — с 10 до 2,5 миллиардов рублей. Также в 2017 году официальный уровень безработицы в Челябинской области сократился — количество жителей Челябинской области, обратившихся в поисках работы в службы занятости населения за девять месяцев 2017 года по сравнению с тем же периодом 2016 года сократилось с 34 тысяч 987 человек до 28 тысяч 504 человек, но общая ситуация на рынке труда Челябинской области остаётся напряжённой. Челябинская область впервые за последние пять лет завершила год с профицитом бюджета — доходы бюджета региона за 2017 год превысили расходы. В январе 2018 года индекс промышленного производства Челябинской области вырос на 14,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На 107% показала рост добывающая промышленность, более 117% — обрабатывающее производство. Рост в металлургии составил более 13%, в лёгкой промышленности — рост более 20%.

Источник: https://ru.wikipedia.org

Южноура́льск — город (с 1963 года) в Челябинской области России. Город расположен на реке Увельке, в 88 км от Челябинска и в 7 км от железнодорожной станции Нижнеувельская, находящейся на железнодорожной линии Челябинск — Троицк, от которой к городу протянута железнодорожная ветка с конечной станцией Южноуральск.

Население на 2017г. 37 801 человек.

Экономика и промышленность.

В настоящее время энергетика, машиностроение и торговля являются доминирующими отраслями в городе. Вместе с тем получили развитие и другие отрасли промышленности: керамическая, фарфоровая, пищевая и лёгкая. На крупных промышленных предприятиях города выпускается линейная арматура и изоляторы для высоковольтных линий электропередач, металлоконструкции, комплектующие детали для электронной промышленности, строительные материалы и фарфоровая посуда, молоко и хлебопродукты. Ведут ремонт автомобилей и крановой техники. 88,3 % промышленной продукции выпускается на Южноуральской ГРЭС.

Крупные производства:

- филиал «Южноуральская ГРЭС» ОАО «ИНТЕР РАО — Электрогенерация»
- ОАО «Южноуральский арматурно-изоляторный завод»
- ОАО «Южноуральский завод радиокерамики»
- ОАО «Кристалл»

- ООО «КонструктУрал»
- ОАО «Южноуральский ремонтно-механический завод»
- ОАО «Южуралхлеб»
- ОАО «Южноуральский молочный завод»
- ЗАО «ЮМЭК» — завод по производству подвесных изоляторов.
- ЗАО «Уральский фарфор»
- ООО «Южуралтрейлер»
- ЗАО «Завод ЭСКОН»

На 1 января 2009 год на территории Южноуральского городского округа зарегистрировано 1514 индивидуальных предпринимателей и 384 малых предприятий, что составляет соответственно 106,7 % и 115,6 % к началу 2009 года, из них доля занятых в промышленности — 12,9 %, в строительстве — 7,9 %, в торговле и общественном питании — 35,8 %, в сфере оказания услуг — 34 %. В городе расположен крупный оптово-розничный посудный рынок.

Строительство

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, в 1999 году в городе продолжалось наращивание темпов жилищного строительства. Возобновилось работы на замороженных объектах: девятиэтажном жилом доме по улице Спортивной, двух десятиэтажных жилых домов по улице Советской Армии. Параллельно проходило индивидуальное строительство в поселках Звездный, Рощино-1, Лесной-1, Плановый-2.Рощино-2. В 2004, 2008 году город занял первое место в области по объёмам жилищного строительства. Отремонтированы некоторые участки автодорог по улицам Мира, Космонавтов, Советской Армии и др. В 2010 году активно велась работа по ремонту городских дорог и придомовых территорий. В 2012—2013 годы построены новые заводы: «Эскон», «Южноуральская ГРЭС-2», что вызвало приток населения в город, большой объём строительства жилья: многоквартирных и частных домов. В 2014 году открылся новый кинотеатр «Рио».

Банки

В Южноуральске расположены финансовые учреждения как местного, так и федерального значения. Список некоторых банков, представленных в Южноуральске:

- Уральский банк реконструкции и развития
- Уральский банк Сбербанка России
- Русский стандарт
- Челябинвестбанк
- Челиндбанк
- Первый городской центр страхования и кредитования
- Банк «Российский капитал»
- Совкомбанк
- «Пойдём!»— российский коммерческий банк
- Национальный банк «Траст»

Источник: https://ru.wikipedia.org

3.4 Региональный анализ. Основные тенденции социально-экономического развития Челябинской области

По итогам 2017 года Челябинская область среди субъектов Российской Федерации сохранила лидирующие позиции по целому ряду направлений.

Среди регионов Российской Федерации по итогам 11 месяцев 2017 года Челябинская область занимает:

- 3-е место по производству скота и птицы на убой в живом весе,
- 5-е место по производству яиц,
- 6-е место по объему отгруженной продукции в обрабатывающих производствах,
- 15-е место по обороту розничной торговли и по объему платных услуг населению,
- 15-е место по вводу жилья,
- 27-е место по объему инвестиций в основной капитал (за 9 месяцев 2017 года).

Положительные тенденции социально-экономического развития области в 2017 году (в % к 2016 году):

- индекс промышленного производства увеличился на 5,3 %, в т.ч. добыча полезных ископаемых – на 8,6 %, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – на 5,0 %, обрабатывающие производства - на 5,7 %;
- объем работ в строительстве увеличился на 15,2 %;
- грузооборот автомобильного транспорта увеличился на 20,5 %;
- ввод жилых домов увеличился на 6,7 %;
- объем продукции сельского хозяйства увеличился на 2,5 %;

- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета увеличились на 8,9 %;
- численность безработных на 01.01.2018 г. снизилась на 19,6 % по сравнению с уровнем на 01.01.2017 г.

Отрицательные тенденции социально-экономического развития области в 2017 году (в % к 2016 году):

- оборот розничной торговли снизился на 2,7%;
- объем платных услуг населению снизился на 1,1%.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе - ноябре 2017 года (в % к январю - ноябрю 2016 года):

- реальная заработная плата увеличилась на 4,1 %;
- экспорт увеличился на 24,5%, импорт – на 75,5 %.

Отрицательные тенденции социально-экономического развития области в январе – ноябре 2017 года (в % к январю - ноябрю 2016 года):

- реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 5,7 %;
- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям снизилась на 5,6 %.

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот за январь - ноябрь 2017 года составил $4910,7 млн (136,5 %) в том числе: экспорт – $3419,2 млн (124,5 %), импорт – $1491,5 млн (175,5 %).

Внешнеторговый оборот со странами дальнего зарубежья составил $4284,3 млн (136,8 %), экспорт – $2850,2 млн (122,9 %), импорт – $1434,1 млн (176,3 %).

Внешнеторговый оборот со странамм ближнего зарубежья составил $626,4 млн (134,7 %), экспорт – $569,0 млн (132,7 %), импорт – $57,4 млн (157,7 %). В общем объеме внешней торговли региона преобладающим является экспорт товаров. В товарной структуре экспорта приоритетным остается экспорт черных и цветных металлов, который за январь – ноябрь 2017 года составил $3021,8 млн (88,4 % от общего объема экспорта области), экспорт продукции машиностроения – $199,7 млн (5,8 %), товаров народного потребления – $65,2 млн (1,9 %), минеральной продукции (соль, сера, земли, руды, шлаки, зола) – $56,4 млн (1,6 %), продовольственных товаров – $39,7 млн (1,2 %), продукции химической промышленности – $35,3 млн (1 %).

Основными статьями импорта являются: продукция машиностроения – $838,5 млн (56,2 % от общего объѐма импорта области), металлы и изделия из них – $272,6 млн (18,3%), минеральная продукция (соль, сера, земли, руды, шлаки, зола) – $152,1 млн (10,2 %), продукция химической промышленности – $114,7 млн (7,7 %), товары народного потребления – $59,1 млн (4 %), продовольственные товары – $45,9 млн (3,1 %). Страны, с которыми проводятся основные экспортно-импортные операции: Кувейт, Турция, Финляндия, Китай, Германия, Италия, Египет, Узбекистан.

<u>Инвестиционная привлекательность Челябинской области</u>

Создание благоприятного инвестиционного климата и стимулирование инвестиционной активности предприятий – важнейшее направление деятельности Правительства Челябинской области.

Одним из инструментов по созданию благоприятного инвестиционного климата является региональный инвестиционный стандарт, работа по внедрению которого осуществляется Правительством Челябинской области при участии АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» с 2012 года.

В рамках внедрения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе:

- реализуется Инвестиционная стратегия Челябинской области до 2020 года (отчет размещен на инвестиционном портале Челябинской области);

- утверждена Инвестиционная декларация Челябинской области;

- актуализирован План создания объектов инфраструктуры в Челябинской области (размещен на инвестиционном портале Челябинской области);

- действует процедура оценки регулирующего воздействия принимаемых нормативных правовых актов, затрагивающих предпринимательскую деятельность;

- создан Совет при Губернаторе Челябинской области по улучшению инвестиционного климата;

- с целью организации каналов прямой связи инвесторов с руководством области функционируют:

сервисы онлайн-приемных Губернатора Челябинской области и Правительства

сервис «Личный кабинет инвестора» на Инвестиционном портале Челябинской области (oblinvest74.ru);

- создано АНО «Агентство инвестиционного развития Челябинской области», которое осуществляет сопровождение инвестиционных проектов, реализуемых в Челябинской области, по принципу «одного окна».

- созданы Экспертный совет по тарифной политике в Челябинской области, Общественный совет при Едином тарифном органе Челябинской области, межотраслевой Совет потребителей по вопросам деятельности субъектов естественных монополий при Губернаторе Челябинской области.

Объем инвестиций в основной капитал за январь — сентябрь 2017 года составил 115,2 млрд рублей (в сопоставимых ценах к январю – сентябрю 2016 года – 98,0 %). Источниками финансирования инвестиций являлись: собственные средства (70,7 % к общему итогу); привлечѐнные средства (29,3 %), в том числе бюджетные средства (9,3%), кредиты банков (4,8 %), заѐмные средства других организаций (3,6 %), и другие.

Основные объекты вложения инвестиций: здания (кроме жилых) и сооружения (29,7 %), машины, оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь (64,8 %).

Наибольший объѐм инвестиций направлен в следующие виды деятельности: производство металлургическое (34,0 %); добыча полезных ископаемых (10,7 %); транспортировка и хранение (10,6 %); обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха (7,7 %); деятельность профессиональная, научная и техническая (4,6 %); торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (3,4 %); производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (3,4%); деятельность

по операциям с недвижимым имуществом (3,1%); деятельность в области информации и связи (2,7%); растениеводство и животноводство, охота и предоставление услуг в этих областях (2,0%), и другие.

По итогам 2017 года введены в эксплуатацию:

- комплекс 6-й вельц-печи, ПАО «Челябинский цинковый завод» (г. Челябинск);
- агрегат непрерывного горячего цинкования № 3 (АНГЦ № 3), система аспирации литейного двора доменной печи № 10, реконструкции газоочистных установок в электросталеплавильном цехе, ПАО «ММК» (г. Магнитогорск);
- производство по нанесению внутреннего антикоррозийного покрытия с праймером на соединительные детали трубопроводов, АО «Трубодеталь»;
- новая производственная база, ООО «Челябинский компрессорный завод» (Красноармейский район);
- энергоблок ст. № 3 (ПГУ - 247,5 МВт) Челябинской ГРЭС ОАО «Фортум» в Калининском районе, ПАО «Фортум» (г. Челябинск);
- камнеобрабатывающее производство, ООО «Стонекс Групп М» (Емажелинский район);
- производство нетканых материалов, АО «Втор-Ком» (г. Челябинск);
- 1-я очередь элеватора на территории Красногорского свинокомплекса, ООО «Агрофирма Ариант» (Увельский район);
- селекционно-семеноводческий центр, строительство и реконструкция птичников комплекса по производству куриных яиц, ООО «Чебаркульская птица» (Чебаркульский район);
- линия по производству йогурта, АО «Группа Компаний «Российское молоко» (г. Челябинск);
- цех мясных полуфабрикатов, ООО «МН-Холдинг» (г. Челябинск);
- расширение комплекса по производству готовых лекарственных средств, филиал ООО НПФ «Материа Медика Холдинг» (г. Челябинск);
- блочно-модульная котельная в г. Катав-Ивановске, ООО «Генерационное оборудование – инжиниринг» (Катав-Ивановский район);
- реконструкция мостового перехода через р. Карталы-Аят на км 15 автомобильной дороги Катенино – Красный Октябрь – автодорога Черноречье – Чесма – Варна – Карталы – Бреды (Варненский муниципальный район);
- газопоршневая станция, ООО «Капитал-Сити» (Карабашский городской округ);
- блочно-модульная котельная мощностью 16,2 МВт, жилой район № 11 Краснопольской площадки, мкр. № 49 а по ул. А. Шмакова в Курчатовском районе, ООО «Центр» (г. Челябинск);
- школа в мкр. № 54 жилого района № 12 Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе (г. Челябинск);
- детский сад на 200 мест в мкр. № 30 жилого района № 8 Северо-Западного планировочного района в Калининском районе (г. Челябинск);
- поликлиника ГБУЗ «Челябинский областной клинический онкологический диспансер» (500 посещений в смену) по ул. Блюхера, 42 в Центральном районе (г. Челябинск);

- здание для структурного подразделения МУЗ «ДГП № 1» по ул. Бр. Кашириных в Центральном районе (80 посещений в смену) (г. Челябинск);
- Школа искусств в г. Карабаше, администрация Карабашского городского округа;
- площадка погрузочно-сборочного производства, ЗАО «Востокметаллург-монтаж-1» (г. Челябинск);
- физкультурно-оздоровительный комплекс, ЗАО «Русская медная компания» (г. Карабаш);
- бассейн открытого типа, ООО «Баден-Баден» Екатеринбург (Еткульский район) и другие.

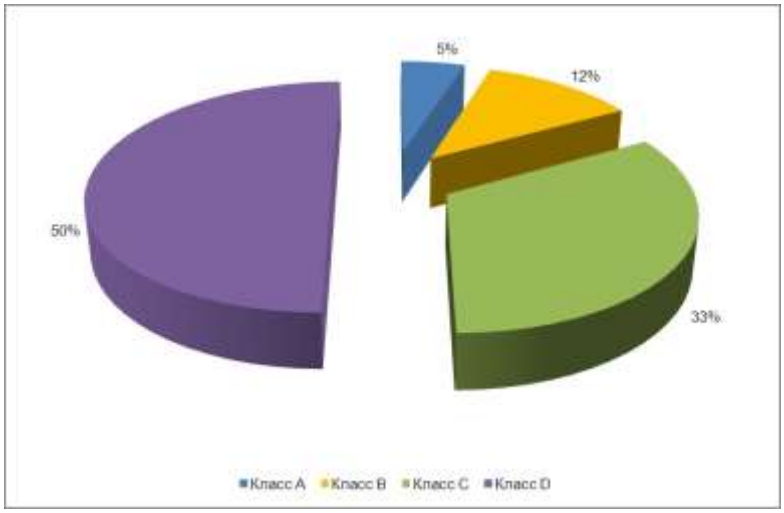
Источник информации:

http://pravmin74.ru/ekonomicheskoe-razvitie-chelyabinskoy-oblasti

3.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости

Обзор рынка складских и производственных помещений

По данным на сентябрь 2013 года объем рынка складских площадей Челябинска перешагнул рубеж 600 тыс. кв. м. и составил 607 тыс. кв. м. В структуре предложения преобладают площади объектов низкого класса («С» и «D»), на их долю приходится 83% площадей (около 500 тыс. кв. м.). Доля качественной складской недвижимости в общем объеме предложения составляет 17%. Объем предложения в классе «А» составляет 32 000 кв. м. (5%), а в классе «В» 75 000 кв. м. (12%).



В настоящее время предложение в классе «А» сформировано одним объектом «Форпост-Молния». К наиболее крупным складам класса «В» можно отнести «Каскад», его площадь составляет 30 000 кв. м.

Название	Площадь, кв. м.	Класс
Форпост-Молния	32 000	A
Каскад	30 000	B
Линпарк	12 000	B, C
Промхолод	10 000	C
Макфа	~10 000	B
Оптимум	7 000	B

Наиболее активными арендаторами на рынке складской недвижимости Челябинска являются дистрибьюторы и торговые сети, которые рассматривают площади в диапазонах 2 000 – 4 000 кв. м. и 6 000 – 20 000 кв. м. соответственно.

Диапазон средних арендных ставок по классам объектов составляет:

- в классе «А» 400 руб./кв. м./мес.,
- в классе «В» 300 – 330 руб./кв. м./мес.,
- в классе «С» 200 – 250 руб./кв. м./мес.

Эксперты отмечают существенный рост ставок аренды на складские помещения Челябинска – в 2012 году прирост средней арендной ставки составил 25%, по итогам трех кварталов 2013 года прирост составил около 50%. Основной причиной роста спроса и ставок эксперты называют экспансию крупных сетевых копаний в регион на фоне низкого объема предложения качественных складских площадей.

По данным на начало апреля 2013 года на рынке производственной недвижимости Челябинска присутствовало 98 объектов, которые предлагались собственниками в аренду. Совокупная площадь предложения составляла 117 тыс. кв. м., общий объем месячной арендной платы составлял 18 млн. руб.

Показатель/ район	Цент-ральный	Тракторо-заводской	Советский	Северо-западный	Ленинский	Металлурги-ческий	Итого
Количество предложений, шт.	12	13	14	18	24	17	98
Площадь объектов, кв. м.	3 525	6 271	30 047	13 962	46 339	17 298	117 442
Общая месячная арендная плата, тыс. руб.	499	1 395	4 052	2 678	6 682	3 442	18 747
Средняя ставка аренды руб./кв.м.	142	222	195	192	144	199	160
Средняя площадь 1 предложения, кв. м.	294	482	2 146	776	1 992	1 016	1 198
Средняя стоимость аренды помещения, тыс. руб.	41 572	107 908	289 429	148 769	278 405	202 465	191 299
Средний срок экспозиции, дней	140	181	242	157	225	187	250

Количество предложений производственной недвижимости в аренду распределено между районами города более равномерно, чем в случае продажи. Лидером является Ленинский район, на который приходится 24 % совокупного предложения. В прочих районах этот показатель колеблется от 12 до 18 %. В Правобережном районе предложений по аренде не было.

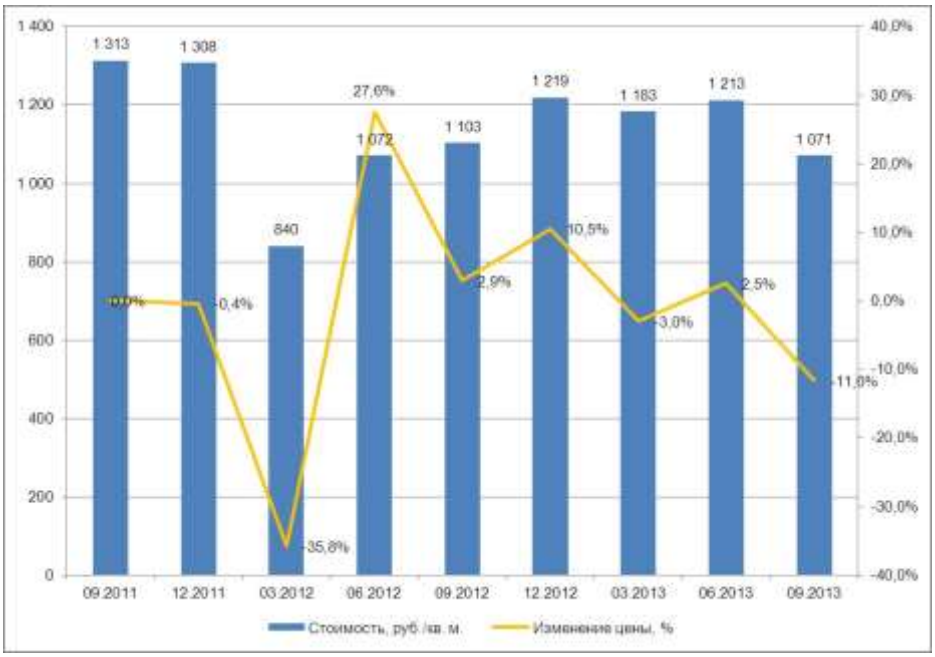
По совокупной площади предложения безусловным лидером является Ленинский район, на который приходится 39 % от общей площади предложения. Второе место занимает Советский район с 26 %. Прочие районы имеют долю от 3% до 15 %.

Распределение районов по стоимости предложения примерно совпадает с распределением по площади.

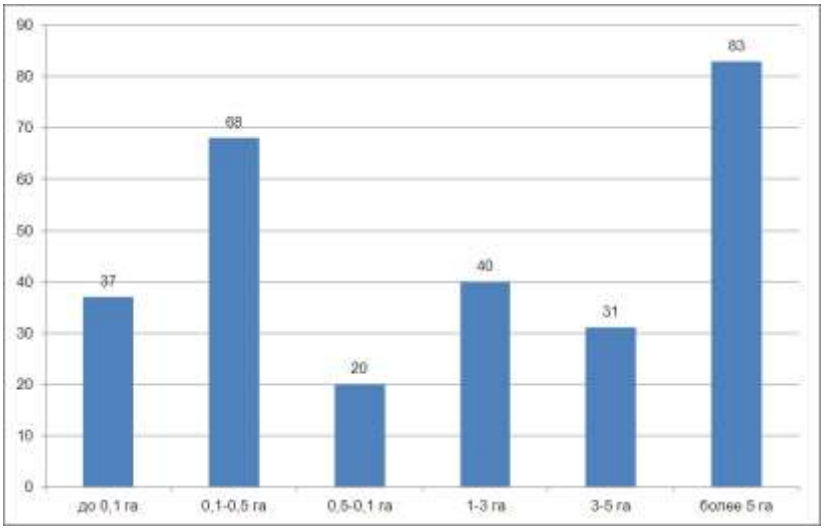
Максимальная средняя площадь предложения производственной недвижимости в аренду наблюдается в Советском и Ленинском районах, там она находится на уровне около 2000 кв. м. В металлургическом и Северо-западном районе эта величина находится в пределах 500 – 1000 кв. м. В Тракторозаводском и Центральном районах средняя площадь предложения была ниже 500 кв. м.

Обзор рынка земельных участков

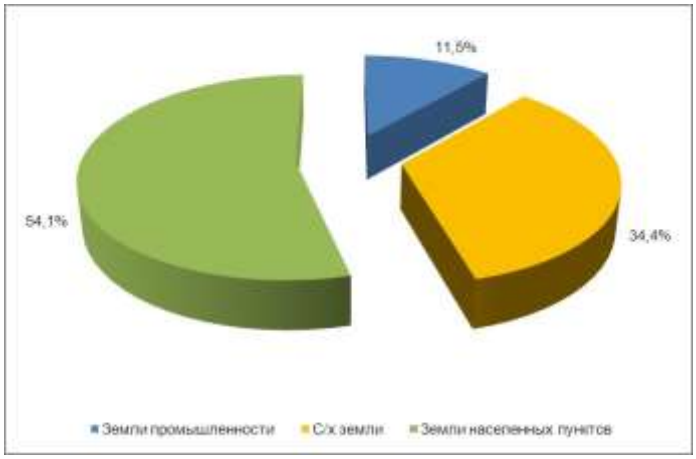
По данным компании «Росриэлт» в сентябре 2013 года средняя стоимость земли в Челябинске составляла 1 071 руб./кв. м. После значительного снижения цен на землю по итогам 1 квартала 2012 года отмечался рост до конца 2012 года, далее цена показывает неоднозначную динамику, что может свидетельствовать о стабилизации рынка.



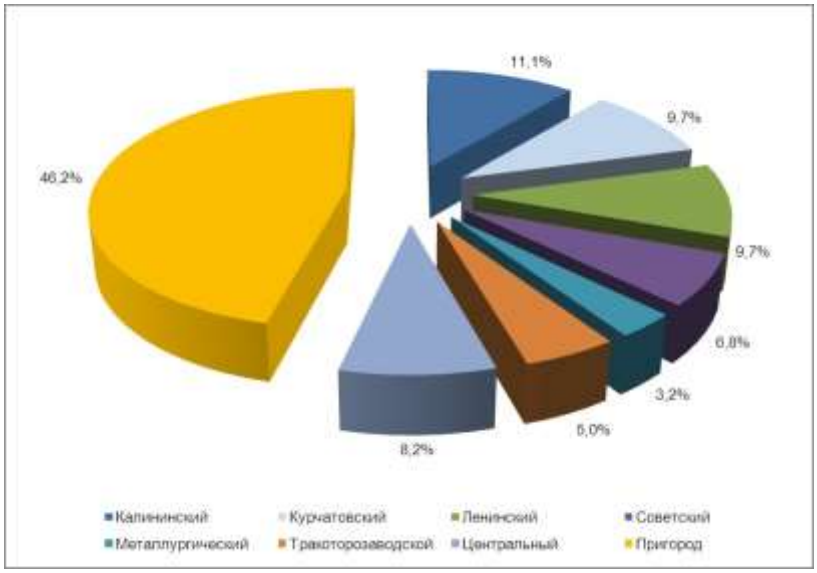
По данным на начало 2012 года в Челябинске преобладало предложение участков площадью 0,1-0,5 га (68) и более 5 га (83).



В предложении преобладают земли населенных пунктов, их доля составляет 54,1% (151 шт.), на долю земель сельскохозяйственного и промышленного назначения приходится 34,4% (96 шт.) и 11,5% (32 шт.) соответственно.



Количество земельных участков предлагаемых в пригородах Челябинска составляет чуть меньше половины от общего предложения – 46,2% (129 шт.). По количеству предложений в черте города лидируют Калининский – 11,1% (31 шт.), Курчатовский и Ленинский – по 9,7% (27) районы. На долю Центрального района приходится 8,2% (23 шт.).



Источник информации: http://afkgroup.com.

3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Класс и категория недвижимости.
- Месторасположение и целевое использование.
- Доступность объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)

- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Техническое состояние объекта
- Площадь объекта
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

Источник информации: собственные расчеты ЗАО «НКК «СЭНК».

Ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

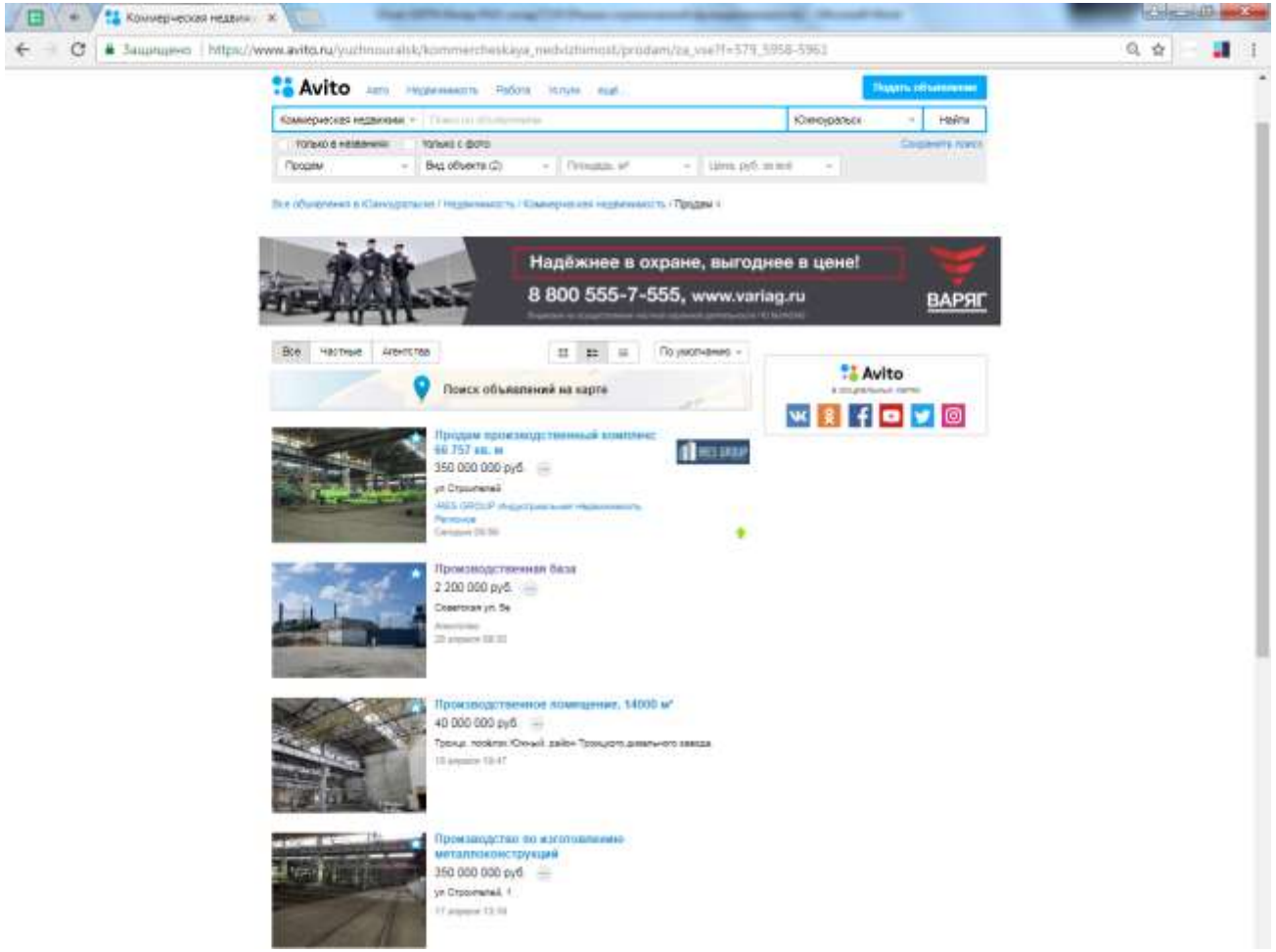
Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а также при применении доходного подхода при обосновании рекомендуемой для оцениваемой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

- **Площадь объекта недвижимости**. Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. В рамках анализа, проведенного в настоящем отчете, было установлено, что имеет место приблизительно следующая зависимость $\frac{P_1}{P_2}. = \left(\frac{S_1}{S_2}\right)^{-0,095}$, где P и S – это удельные стоимости (за 1 кв.м) и площади некоторых условных объектов недвижимости №№1 и 2. Подобная зависимость не работает для рынка аренды. Стоимость аренды обычно мало зависит от площади, только если в аренду сдается очень малое либо очень большое помещение. Большие площади обычно сдаются «в розницу», т.е. разбиваются под нужды нескольких арендаторов.
- **Наличие отопления**. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) продажа/аренда неотапливаемых зданий при прочих равных условиях дешевле в среднем на 27%. Следовательно, цена аренды отапливаемых зданий дороже на 37%.
- **Техническое состояние**. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на техническое состояние производственно-складской недвижимости:

Объект-аналог → / Объект оценки ↓	Хорошее	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительно
Хорошее	0%	25%	82%
Удовлетворительное состояние	-20%	0%	45%
Неудовлетворительно	-45%	-31%	0%

- **Конструктивные характеристики**. Здания с металлическими стенами дешевле каменных (кирпичных, бетонных) зданий. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) они дешевле в среднем на 19%.

3.7 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой



Согласно одному из крупнейших сайтов по продаже недвижимости на дату оценки в г. Южноуральске нет предложений по продаже отдельных зданий производственно-складского назначения.

Также практически отсутствуют предложения по аренде производственно-складских объектов (было найдено только одно).

Продажа

В связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже и аренде производственно-складских объектов, а также поскольку оцениваемые объекты представляют собой здания небольшой площади, в качестве аналогов были приняты здания гаражей.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Цена объекта, руб./кв.м	Матеариал	Площадь земли, кв.м	Отопление	Источник информации	Контактные данные
1	г. Южноуральск, ул. Яблочкова, 34	18,0	80 000	4 444,0	Кирпич	25,7	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1382945238	8-908-057-86-56, Андрей
2	г. Южноуральск, ул. Заводская, 1	18,0	90 000	5 000,0	Кирпич	25,7	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_979180708	8-904-330-98-55, Елена
3	г. Южноуральск, ГСК № 5, "Автолюбитель"	19,8	80 000	4 040,0	Кирпич	28,3	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_1072563524	8-951-788-76-57, Карпова Л. Ю.
4	г. Южноуральск, ул. Пирогова, ГСК №7	26	100 000	3 846,0	Кирпич	37,1	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1536861776	8-929-220-23-07, Елена

Продажа земельных участков

На дату оценки оценщику удалось найти всего лишь два предложения о продаже земельных участков промышленного назначения, подобных оцениваемому, в г. Южноуральск, поэтому была использована информация о предложениях в небольших городах Челябинской области.

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Наличие ж/д ветки	Источник информации	Контактные данные
1	Челябинская область, г.Южноуральск, ул. Заводская, 5 "Д"	6 190	2 500 000	404	Земли населенных пунктов, прозв.назначение (склады)	Долгоср. аренда	нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61.9_sot._promnaznacheniya_1153139993	89227358390, Кирилл
2	Челябинская область, г.Южноуральск	3 000	2 100 000	700	Земли населенных пунктов, прозв.назначение (склады)	Собст.	нет	архив объявлений сайта avito.ru: https://ruads.org/:yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1164341695	89080524938, Денис
3	Челябинская область, г.Еманжелинск, Советская улица, 10	4 870	2 200 000	452	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/emanzhelinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48.7_sot._promnaznacheniya_768425714	8-912-798-99-88, Олег Анатольевич
4	Челябинская область, г.Карталы, пер Дзержинского 9	1 000	600 000	600	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/kartaly/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1272430846	8-902-617-81-94, Сергей

3.8 Основные выводы из анализа рынка

Рынок производственно-складских объектов нельзя назвать развитым в небольших населенных пунктах Челябинской области. В основном к продаже предлагаются производственно-складские объекты, расположенные в г. Челябинск.

Цены предложений на объекты недвижимости производственно-складского назначения составляют от 3,8 до 5 тыс.руб./кв.м в зависимости от площади и иных факторов.

Предложения об аренде помещений производственно-складского назначения редки и начинаются от 70 руб. за 1 кв.м производственно-складских объектов.

Цены предложений на земельные участки под производственные цели в небольших городах составляют 400-700 руб. за кв.м в зависимости от площади и местоположения участков.

Ликвидность данной недвижимости можно оценить как низкую. Рынок неактивный. Много зависит от технического состояния, площади и многих других факторов. Срок экспозиции объекта можно определить как год.

Часть 4. Введение в теорию оценки

4.1. Основные понятия и определения

Стоимость

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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на объект недвижимости - здание и земельный участок.

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

4.2. Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

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

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

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

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

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

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного;

б) для участка земли с существующими улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Оценочные подходы

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

4.4. Методы оценки земельных участков

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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 оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка

5.1. Характеристики земельного участка

Адрес	Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	8 449
Кадастровый номер	74:37:0209001:378
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения энергетического производственно-технологического комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	2 579 000,00

5.2. Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

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

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

Метод выделения

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

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

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

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

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

под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.

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

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

Метод остатка

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод подходит для незастроенных участков.

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

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

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

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

Вывод

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

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

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

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

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

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

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

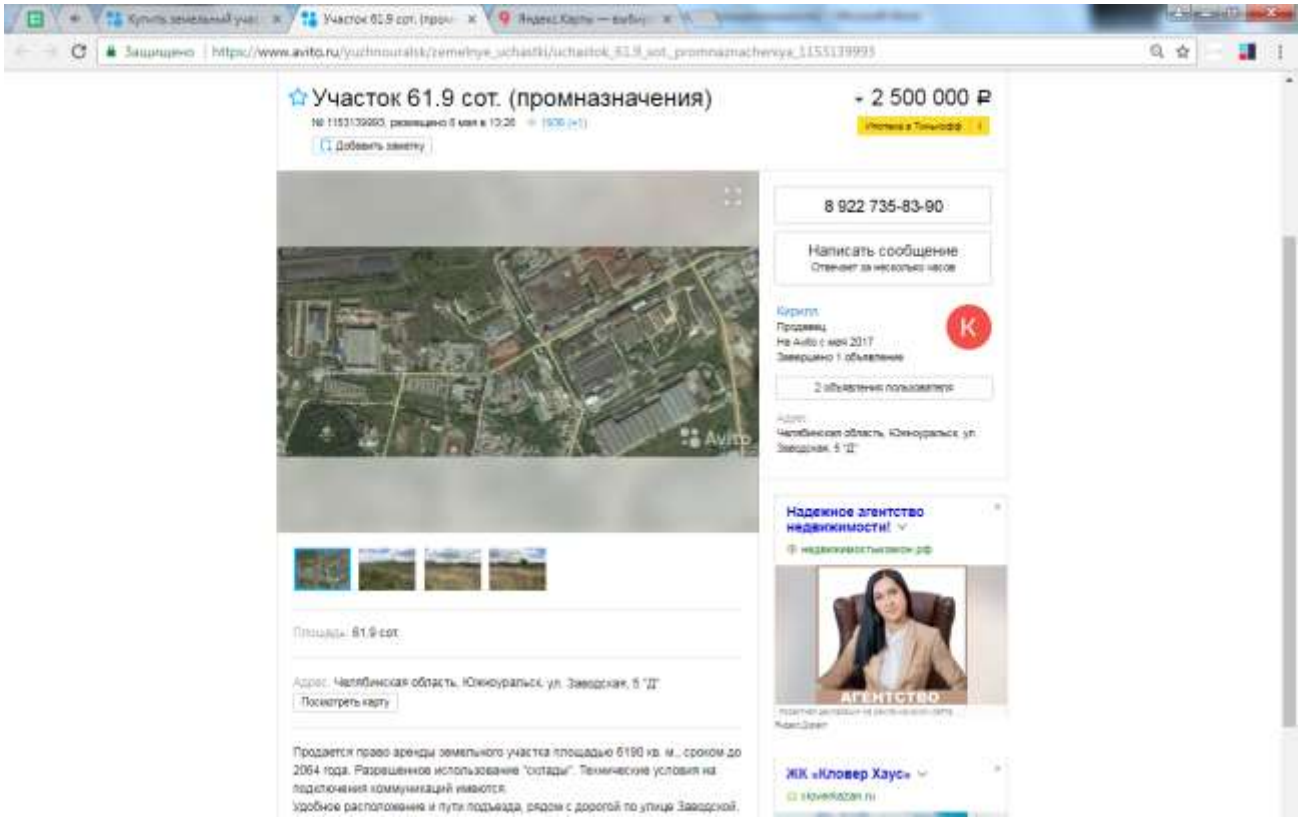
Объекты-аналоги

На дату оценки оценщику удалось найти всего лишь два предложения о продаже земельных участков промышленного назначения, подобных оцениваемому, в г. Южноуральск, поэтому была использована информация о предложениях в небольших городах Челябинской области.

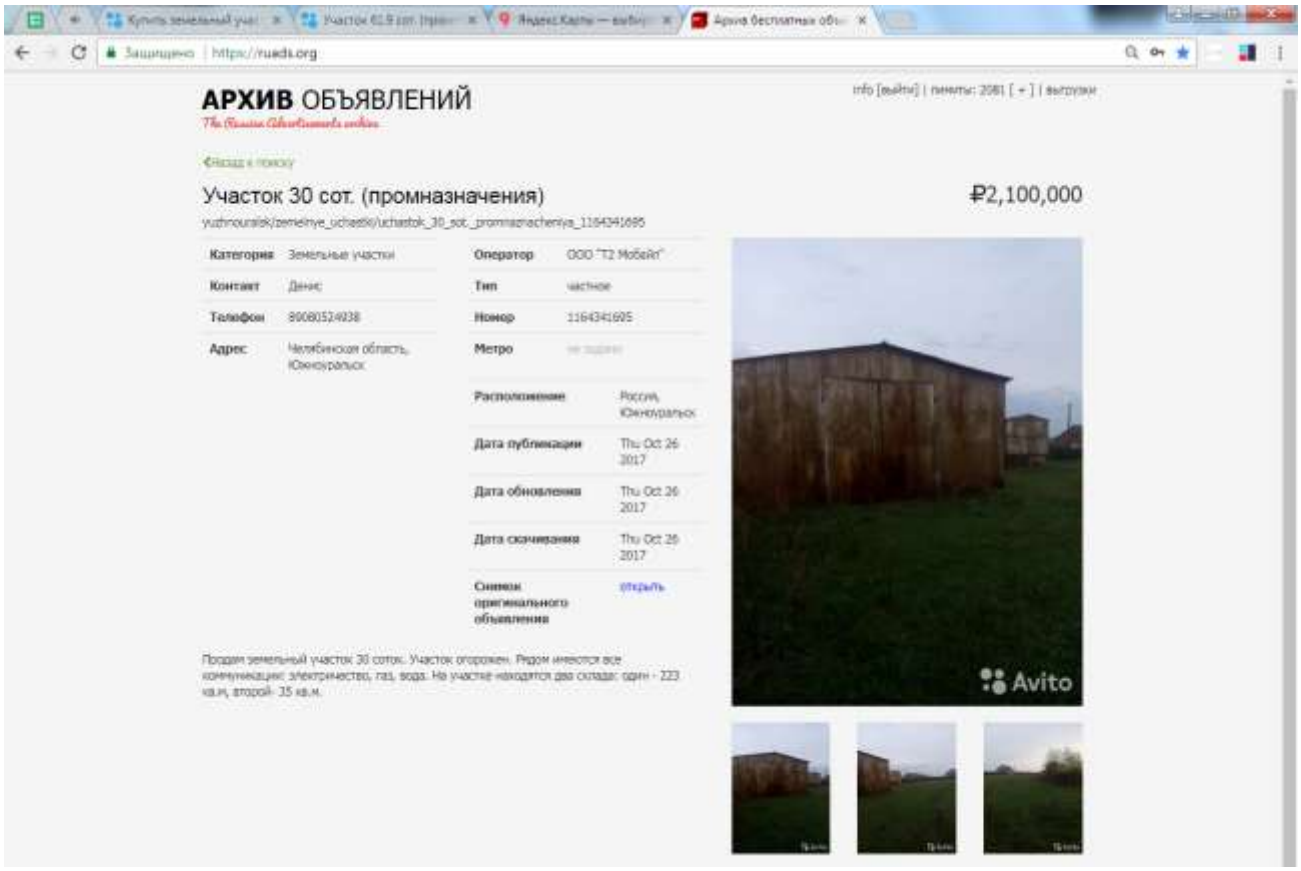
№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Наличие ж/д ветки	Источник информации	Контактные данные
1	Челябинская область, г.Южноуральск, ул. Заводская, 5 "Д"	6 190	2 500 000	404	Земли населенных пунктов, прозв.назначение (склады)	Долгоср. аренда	нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61.9_sot._promnaznacheniya_1153139993	89227358390, Кирилл
2	Челябинская область, г.Южноуральск	3 000	2 100 000	700	Земли населенных пунктов, прозв.назначение (склады)	Собст.	нет	архив объявлений сайта avito.ru: https://ruads.org/:yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1164341695	89080524938, Денис
3	Челябинская область, г.Еманжелинск, Советская улица, 10	4 870	2 200 000	452	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/emanzhelinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48.7_sot._promnaznacheniya_768425714	8-912-798-99-88, Олег Анатольевич
4	Челябинская область, г.Карталы, пер Дзержинского 9	1 000	600 000	600	Земли населенных пунктов, прозв.назначение	Собст.	нет	https://www.avito.ru/kartaly/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1272430846	8-902-617-81-94, Сергей

Скриншоты объявлений

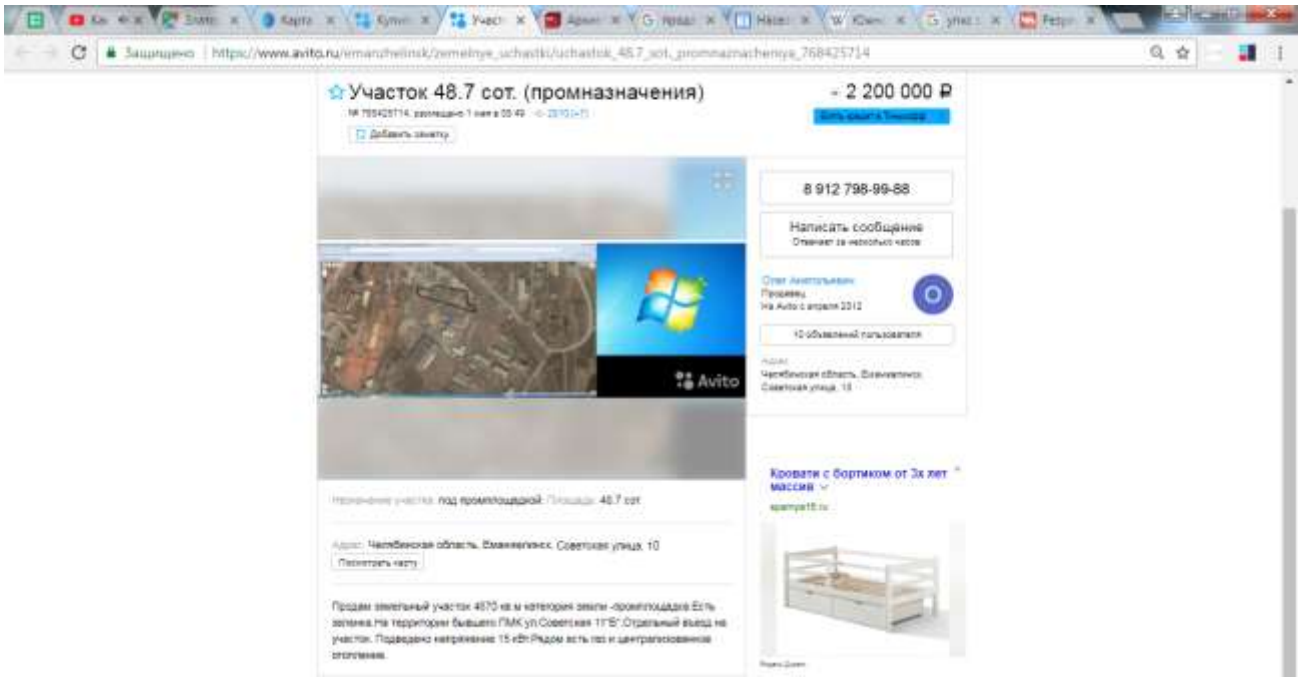
Аналог 1



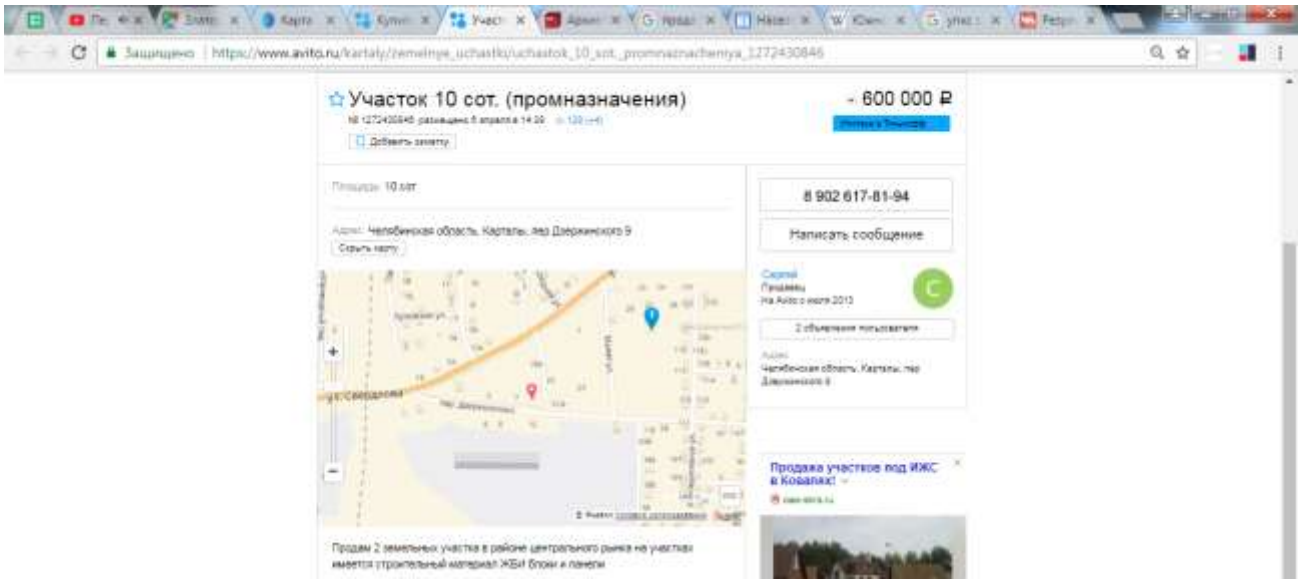
Аналог 2



Аналог 3



Аналог 4


Участок 10 сот. (промназначения)
600 000 ₽
8 902 617-81-94
Написать сообщение
Продажа участков под ИЖС в Коваляхе

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг (№1).**

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

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

Возможные скидки на торг

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

К расчету принимаем среднее значение.

– **Корректировка на вид права (№2).**

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

Показатель	**Расшир. интервал**		**Среднее**
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,92	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,65	0,84	0,74

В данном случае корректировка в размере 18% (1/0,85-1) применялась к цене аналога №1, который передается на правах долгосрочной аренды.

– **Корректировка на площадь (№3).**

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

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

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

Показатель	**Среднее**
Отношение удельной цены индустриального участка площадью10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

$x_{А}$ – площадь аналога.

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение была проведена на основании соотношения средних значений удельных показателей кадастровых стоимостей в районах расположения участков. Источник: Приказ Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 №263-П

$$Корр. = \frac{УПКС_{оо}}{УПКС_{а}} - 1$$, где

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к приказу Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области
от 10.11.2015 № 263-П

Средний уровень кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель населенного пунктов по муниципальным районам (городским округам) Че

Страница 1

№ п/п	Наименование населенного пункта	Количество земельных участков	Среднее для населенного пункта	УПКСЗ по видам разрешенного использования												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	13	14	15	17
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	17	18	19	20
293	г Еманжелинск	11215	539,32	1950,53	273,62	1697,58	150,2	2073,68	-	1977,86	69,36	684,67	587,51	0,33	8,06	1783,77
361	г Карталы	12705	453,96	1963,22	257,25	1585,01	169,05	2029,71	-	2132,85	-	708,65	608,61	0,33	2,99	1693,66
1266	г Южноуральск	10186	456,7	2254,91	327,75	1683,18	162,02	2373,48	2438,89	2509,51	152,92	816,91	763,88	0,33	8,05	2077,93

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

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

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Земельный участок, кад.№74:37:0209001:378

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		404	700	452	600
Общая площадь	кв.м	8 449,0	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		329	570	368	488
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Долгоср.аренда	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		387	570	368	488
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		8 449,0	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Корректировка	%		-3%	-10%	-5%	-19%
Скорректированная цена	руб.		375	513	350	395
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		375	513	350	395
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%
Скорректированная цена	руб.		375	513	417	454
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			20,6%	10,0%	24,0%	34,0%
Оценочный балл			5	10	4	3
Веса, принимаемые к расчету			22,06%	45,56%	18,98%	13,40%
Скорректированная цена	руб.		375	513	417	454
Средневзвешенное значение		**456**				

Стоимость оцениваемого участка составила 456 руб./кв.м * 8 449,0 кв.м = 3 852 744 руб., округленно – 3 853 000 руб.

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

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

Однако, на практике выдержать требование ОВК<30% представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого объекта. Участки могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м) расположением и иными факторами.

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

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

5.4. Вывод о стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Земельный участок, кад. № 74:37:0209001:378	8 449	3 853 000	456

Вспомогательные расчеты

Участок под зданиями слишком большой (в качестве аналогов в сравнительном подходе используются предложения о продаже гаражей, площадь участков которых ограничена пятном застройки).

Площадь необходимого для нормального функционирования участка составляет, по мнению оценщика, площадь застройки объектов, т.е. 251,7 кв.м. Стоимость данного участка составит:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Земельный участок площадь застройки	251,7	114 783	456

Таким образом, площадь излишнего участка составит 8 197 кв.м, а его стоимость:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Излишний земельный участок	8 197	3 738 217	456

Данная величина будет учтена как финальная корректировка в доходном подходе, как дополнительная стоимость объекта.

Расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами в сравнительном подходе.

Рассчитаем стоимость участков под аналогами в сравнительном подходе для очистки стоимости зданий от земельных участков. Все расчеты аналогичны проведенным для оцениваемого участка.

Аналог 1. (Земля под аналогом)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		404	700	452	600
Общая площадь	кв.м	25,7	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		329	570	368	488
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Долгоср.аренда	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		387	570	368	488
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		25,7	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Корректировка	%		73%	61%	69%	44%
Скорректированная цена	руб.		670	918	622	703
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		670	918	622	703
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%
Скорректированная цена	руб.		670	918	740	808
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			90,6%	61,0%	88,0%	59,0%
Оценочный балл			1	2	1	2
Веса, принимаемые к расчету			19,79%	29,41%	20,39%	30,41%
Скорректированная цена	руб.		670	918	740	808
Средневзвешенное значение		**799**				

Аналог 2. (Земля под аналогом)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		404	700	452	600
Общая площадь	кв.м	25,7	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		329	570	368	488
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Долгоср.аренда	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		387	570	368	488
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		25,7	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Корректировка	%		73%	61%	69%	44%
Скорректированная цена	руб.		670	918	622	703
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		670	918	622	703
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%
Скорректированная цена	руб.		670	918	740	808
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			90,6%	61,0%	88,0%	59,0%
Оценочный балл			1	2	1	2
Веса, принимаемые к расчету			19,79%	29,41%	20,39%	30,41%
Скорректированная цена	руб.		670	918	740	808
Средневзвешенное значение		**799**				

Аналог 3. (Земля под аналогом)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		404	700	452	600
Общая площадь	кв.м	28,3	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		329	570	368	488
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Долгоср.аренда	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		387	570	368	488
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		28,3	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Корректировка	%		71%	59%	67%	43%
Скорректированная цена	руб.		662	906	615	698
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		662	906	615	698
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%
Скорректированная цена	руб.		662	906	732	803
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			88,6%	59,0%	86,0%	58,0%
Оценочный балл			1	2	1	2
Веса, принимаемые к расчету			19,76%	29,68%	20,36%	30,20%
Скорректированная цена	руб.		662	906	732	803
Средневзвешенное значение		**791**				

Аналог 4. (Земля под аналогом)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		404	700	452	600
Общая площадь	кв.м	37,1	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная цена	руб.		329	570	368	488
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		Собст.	Долгоср.аренда	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		387	570	368	488
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		37,1	6 190,0	3 000,0	4 870,0	1 000,0
Корректировка	%		67%	55%	63%	39%
Скорректированная цена	руб.		646	884	600	678
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		646	884	600	678
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		г. Южноуральск	г. Южноуральск	г. Южноуральск	г.Еманжелинск	г.Карталы
УПКС	руб./кв.м.	816,9	816,9	816,9	684,7	708,7
Корректировка	%		0%	0%	19%	15%
Скорректированная цена	руб.		646	884	714	780
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			84,6%	55,0%	82,0%	54,0%
Оценочный балл			1	2	1	2
Веса, принимаемые к расчету			19,46%	29,95%	20,09%	30,50%
Скорректированная цена	руб.		646	884	714	780
Средневзвешенное значение		**772**				

Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка зданий

6.1. Расчет стоимости здания сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Подход применялся только для расчета стоимости зданий. Для расчета стоимости зданий было подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений. Для сооружений подход не применялся поскольку оценщик не нашел информации о предложении к продаже аналогичных объектов.
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Согласно одному из крупнейших сайтов по продаже недвижимости на дату оценки в г. Южноуральске нет предложений по продаже отдельных зданий производственно-складского назначения. Также практически отсутствуют предложения по аренде производственно-складских объектов (было найдено только одно). В связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже и аренде производственно-складских объектов, а также поскольку оцениваемые объекты представляют собой здания небольшой площади, в качестве аналогов были приняты здания гаражей. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов зданий производственно-складского использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: • передаваемые имущественные права,	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; • экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	фактически проведены корректировки.
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

Выбор метода для оценки

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

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

Объекты-аналоги

Согласно одному из крупнейших сайтов по продаже недвижимости на дату оценки в г. Южноуральске нет предложений по продаже отдельных зданий производственно-складского назначения.

Также практически отсутствуют предложения по аренде производственно-складских объектов (было найдено только одно).

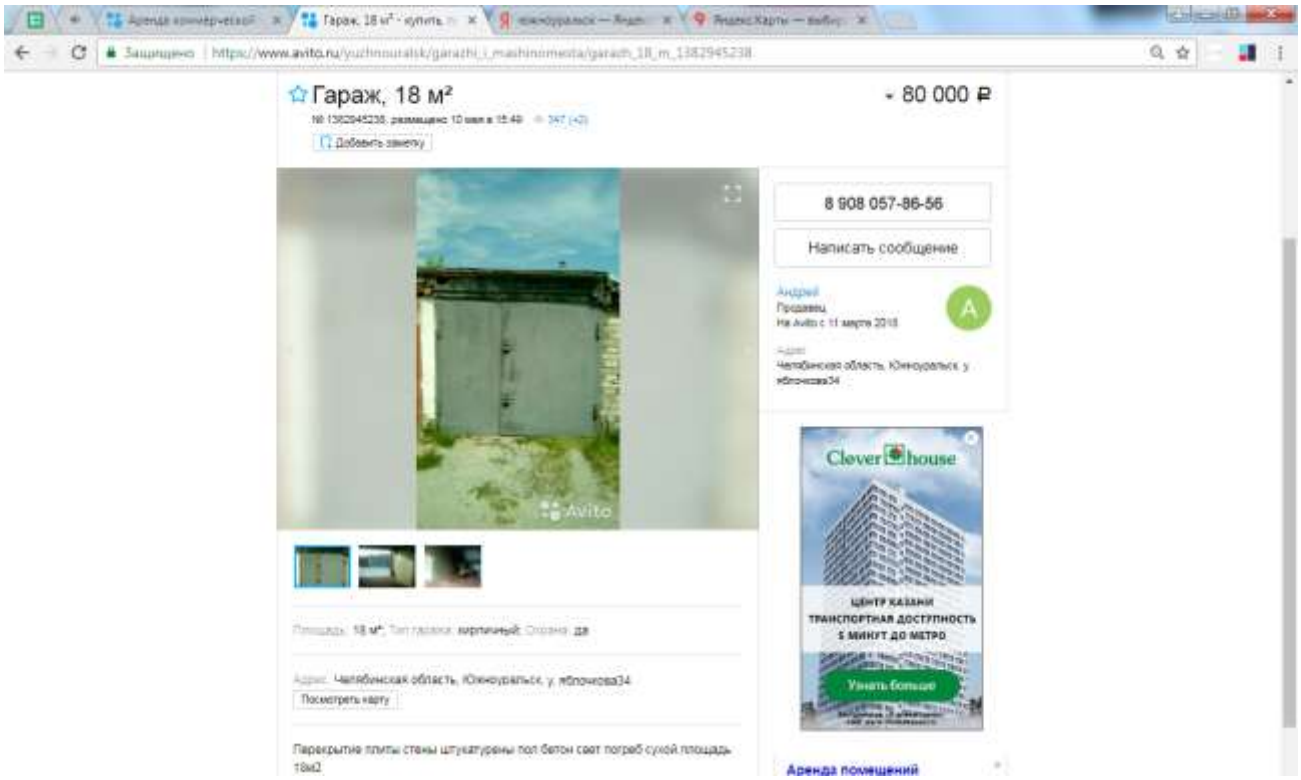
В связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже и аренде производственно-складских объектов, а также поскольку оцениваемые объекты представляют собой здания небольшой площади, в качестве аналогов были приняты здания гаражей.

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Цена объекта, руб./кв.м	Матеариал	Площадь земли, кв.м	Отопление	Источник информации	Контактные данные
1	г. Южноуральск, ул. Яблочкова, 34	18,0	80 000	4 444,0	Кирпич	25,7	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1382945238	8-908-057-86-56, Андрей
2	г. Южноуральск, ул. Заводская, 1	18,0	90 000	5 000,0	Кирпич	25,7	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_979180708	8-904-330-98-55, Елена
3	г. Южноуральск, ГСК № 5, "Автолюбитель"	19,8	80 000	4 040,0	Кирпич	28,3	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_1072563524	8-951-788-76-57, Карпова Л. Ю.
4	г. Южноуральск, ул. Пирогова, ГСК №7	26	100 000	3 846,0	Кирпич	37,1	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1536861776	8-929-220-23-07, Елена

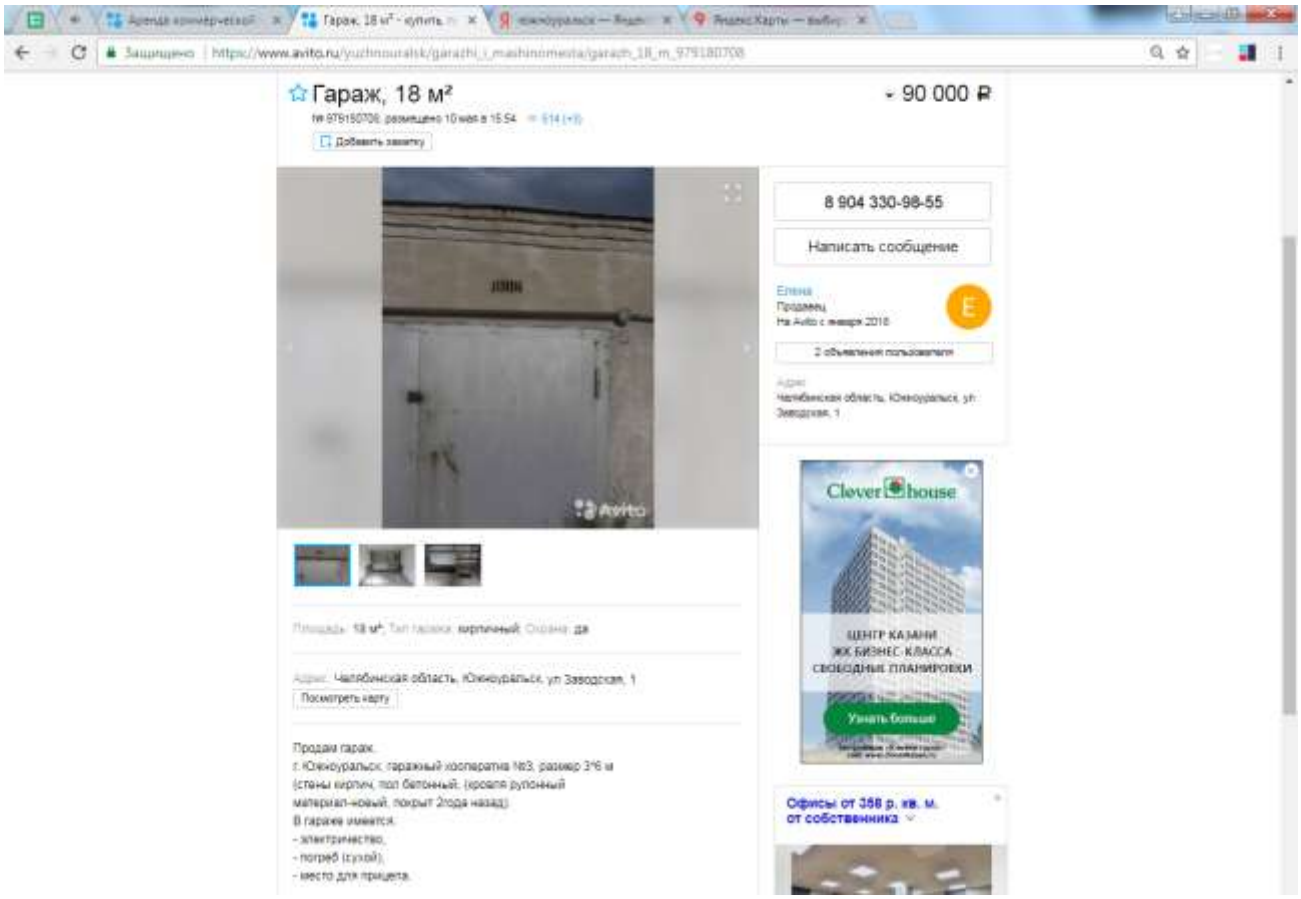
Площадь объектов-аналогов была определена экспертно как площадь их застройки, на основании коэффициента соотношения общей площади и площади застройки 0,7 (аналогично оцениваемым объектам).

Подробная информация об аналогах

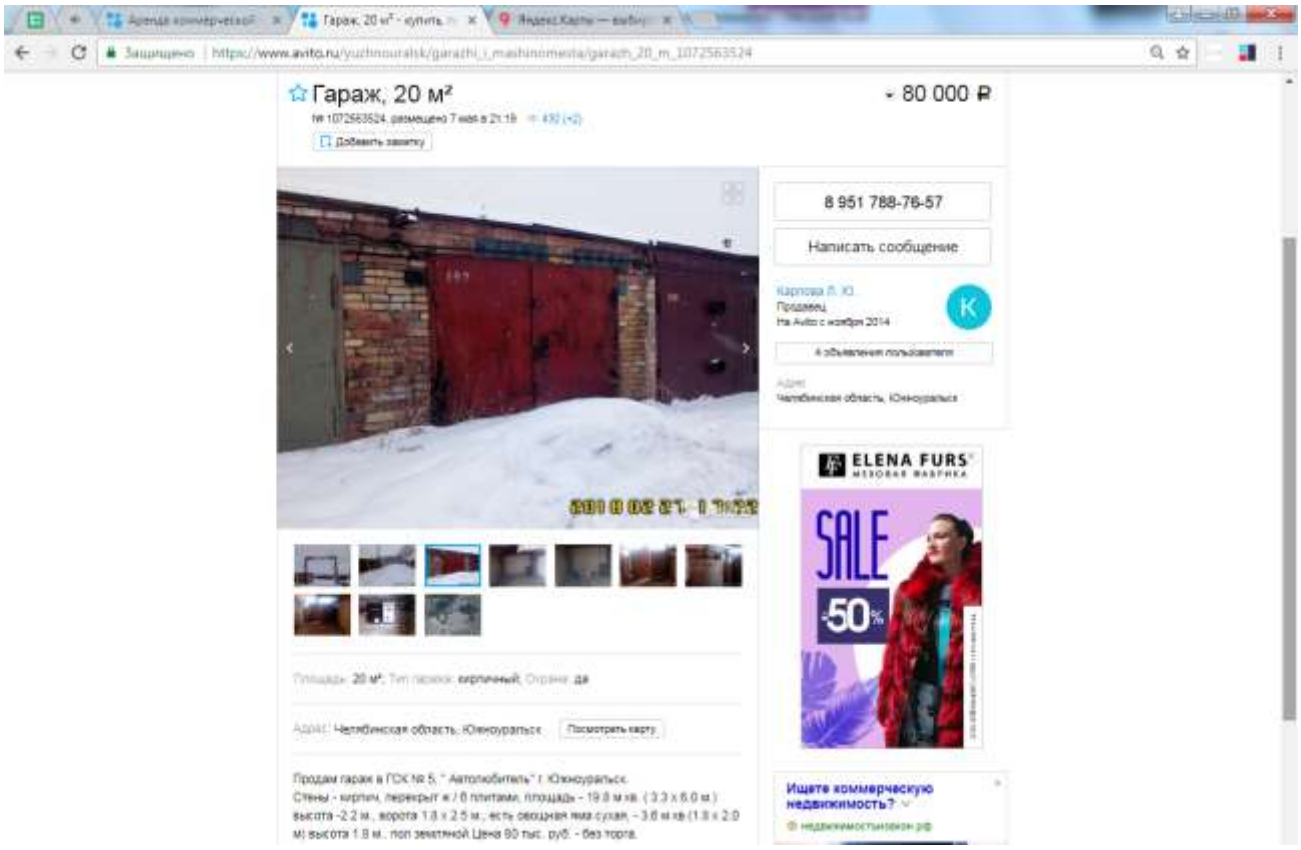
Аналог 1



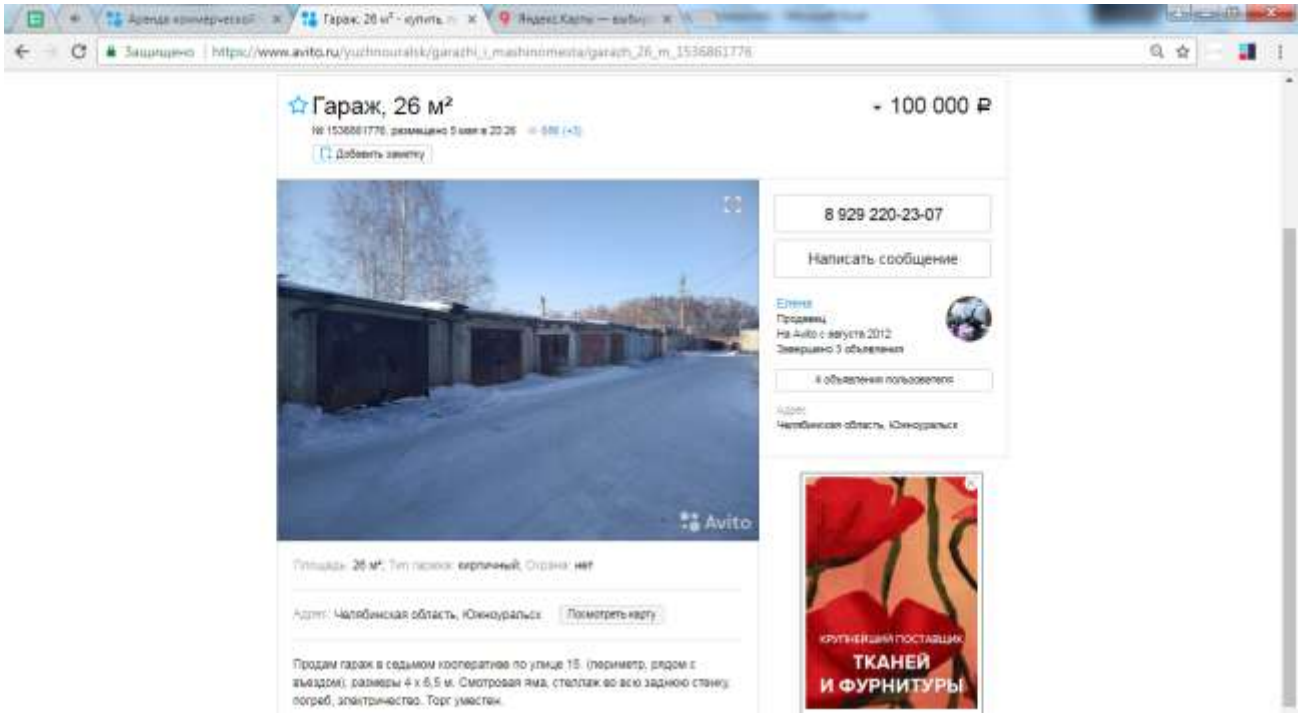
Аналог 2


Гараж, 18 м²
90 000 ₽
8 904 330-98-55
Написать сообщение
Clever house
ЦЕНТР КАЗАНИ
ЖК БИЗНЕС-КЛАССА
СВОБОДНЫЙ ПЛАНИРОВКИ
Узнать больше
Офисы от 358 р. кв. м.
от собственника
Посмотреть карту
Продам гараж.
г.Южноуральск, гаражный кооператив №3, размер 3*6 м
(стены кирпич, пол бетонный, кровля рулонный
материал-новый, покрыт 2года назад)
В гараже имеется:
- электричество,
- погреб (сухой),
- место для прицепа.

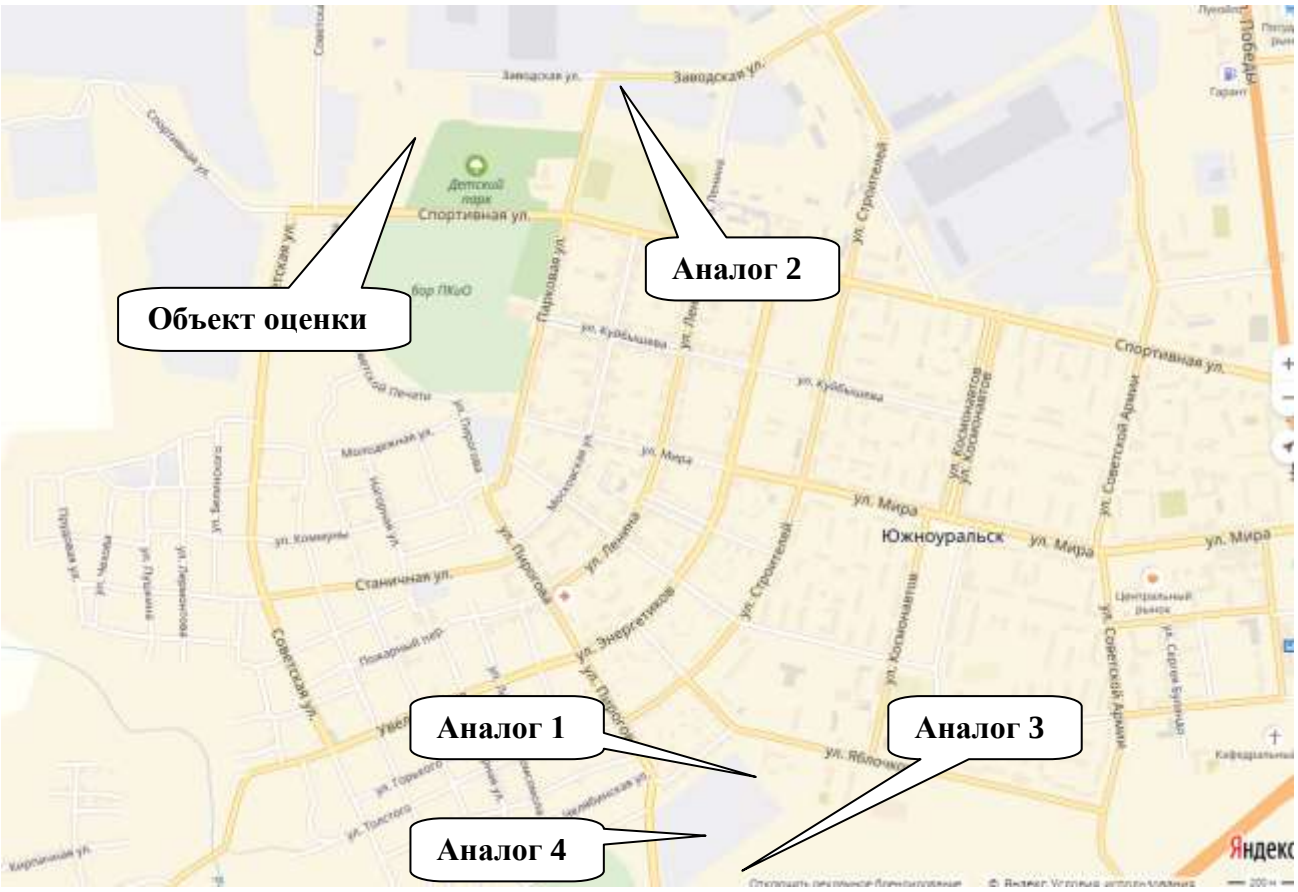
Аналог 3



Аналог 4



Карта расположения аналогов



Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- **Корректировка №1 (на торг).**

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

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

Возможные скидки на торг

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

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

– **Корректировка на стоимость земли.**

Далее стоимость объектов аналогов была «очищена» от стоимости земельных участков, на которых они расположены. Стоимость участков определена в выше в отчете в рамках расчета стоимости оцениваемого земельного участка. Затем был произведен переход к удельной единице сравнения – руб. за 1 кв.м.

– **Корректировка №2 (на площадь)**

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

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

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

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

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– **Корректировка №3 (на конструктивные характеристики).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) продажа неотапливаемых зданий при прочих равных условиях дешевле в среднем на 27%. Следовательно, цена отапливаемых зданий дороже на 37%.

Коэффициенты соотношения цен зданий из разных материалов

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

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

– **Корректировка №4 (на наличие отопления).**

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

Коэффициенты соотношения цен холодных и теплых зданий

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

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

Все аналоги представляют собой неотапливаемые помещения. Объекты оценки также не отапливаются – коммуникации отключены.

– **Корректировка №5 (Назначение помещений)**

Помещения административно-офисного назначения в составе производственно-складских объектов дороже. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под

ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) среднее отношение стоимости административно-офисной части производственного комплекса к производственно-складской части составляет 1,54.

Коэффициенты соотношения цен помещений разного назначения

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,50	1,58	1,54

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

– **Корректировка №6 (на техническое состояние).**

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Техническое состояние	Коэффициент	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Неудовлетворительное	0,69	
Аналог 1	Удовлетворительное	1,00	-31%
Аналог 2	Удовлетворительное	1,00	-31%
Аналог 3	Удовлетворительное	1,00	-31%
Аналог 4	Удовлетворительное	1,00	-31%

– **Корректировка на местоположение (№7).**

Все объекты расположены в г. Южноуральск в непосредственной близости от объекта оценки, поэтому фактически корректировка не проводилась.

.

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

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

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб.		80 000	90 000	80 000	100 000
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб.		65 600	73 800	65 600	82 000
Корректировка на стоимость земли						
Площадь участка	кв.м		25,7	25,7	28,3	37,1
Стоимость участка	руб./кв.м		799	799	791	772
Стоимость участка	руб.		20 546	20 546	22 374	28 674
Стоимость без учета земли	руб.		45 054	53 254	43 226	53 326
Площадь зданий	кв.м		18	18	20	26
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		2 503	2 959	2 183	2 051
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		196,0	18,0	18,0	19,8	26,0
Корректировка	%		-20%	-20%	-20%	-17%
Скорректированная цена	руб.		2 002	2 367	1 747	1 702
Корректировка №3						
Конструктивные характеристики						
Конструктивные характеристики		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент конструктивных систем		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 002	2 367	1 747	1 702
Корректировка №4						
Отопление						
Наличие отопления		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент наличия отопления		0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 002	2 367	1 747	1 702
Корректировка №5						
Назначение						
Назначение		Произв./ склад	Произв./ склад	Произв./ склад	Произв./ склад	Произв./ склад
Коэффициент назначения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 002	2 367	1 747	1 702
Корректировка №6						
Техническое состояние						
Техническое состояние		неудовлет	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Коэффициент наличия отопления		0,69	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-31%	-31%	-31%	-31%
Скорректированная цена	руб.		1 381	1 633	1 205	1 174
Корректировка №7						
Местоположение						
Местоположение		Южно-уральск	Южно-уральск	Южно-уральск	Южно-уральск	Южно-уральск
Коэффициент местоположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 381	1 633	1 205	1 174

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			51,0%	51,0%	51,0%	48,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2	2	2	2
Веса, принимаемые к расчету			24,6%	24,6%	24,6%	26,2%
Скорректированная цена	руб.		1 381	1 633	1 205	1 174
Средневзвешенное значение		**1 346**				

Полученная стоимость не включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

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

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

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

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

Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	11,8%	15,6%
Асимметрия	1,11	1,48
Эксцесс	-1,01	-0,13
Стандартное отклонение	510	211
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	3 313	927
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	5 352	1 769

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо

«асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

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

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

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

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

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

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

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

Результат анализа: Вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

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

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

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

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

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания без учета стоимости земли	196,0	1 346	263 816
Земельный участок	8 449,0	456	3 853 000
Итого:			**4 116 816**

Стоимость не включает в себя стоимость сооружений.

6.2. Расчет стоимости здания затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения затратного подхода	**Фактический учет этих положений**
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – отдельно стоящие здания и сооружения. Затратный подход рекомендован к применению
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	Активность рынка невысокая. Недвижимость не является специализированной. Поэтому затратный подход хоть и применен, но его результаты при согласовании фактически не учитывались.
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	Все условия выполнены

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
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;	
Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Все условия выполнены
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;	Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Все условия выполнены
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	Все условия выполнены. Применена экспертная модель.
Величина износа и устареваний определяется	Все условия выполнены.

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
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.	

Выбор метода для оценки

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

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

Полная стоимость замещения

Для определения полной стоимости замещения оценщик воспользовался сборниками УПВС и УПСС (Укрупненных показателей стоимости строительства)– с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

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

Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС). Базовый год – 1969.

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

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

Рассчитаем индекс:

Источник	Индекс к ТЕР-2001	Индекс к 1991 г.	Индекс 1991 г к 1969 г.
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Письмо от 04.04.2018 г. № 13606-ХМ/09. Рекомендуемые к применению во I квартале 2018 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	6,06		
Письмо Минрегиона РФ № 1289-СК/088 от 20.01.2010 "О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах	5,15	56,09	

Источник	Индекс к ТЕР-2001	Индекс к 1991 г.	Индекс 1991 г к 1969 г.
изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения			
Общий индекс СМР в Челябинской области, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест			1,94

Индекс 1969 ->1991	1,94
Индекс 1991 -> ТЕР-2001	10,89
Индекс ТЕР-2001 -> дата оценки	6,06
Индекс 1969 -> дата оценки	**128,01**

Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

Здания

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС / УПСС	Табл.	Аналог
1	68	Склад горюче-смазочных материалов	77	куб.м	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№32а	Склады горючих и масел
2	70	Нежилое здание - помещение для охранника	84	куб.м	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№57а	Проходные пункты 1-2 этажные
3	71	Склад масел	129	куб.м	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№32а	Склады горючих и масел
4	72	Операторская	94	куб.м	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№42а	Бытовые помещения 1-2 этажные
5	73	Склад красок и лака	306	куб.м	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№32а	Склады горючих и масел

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	База цен (год)	ЦС, руб. за 1 куб.м или за 1 кв.м	Кор-ка на объем	СС в базовых ценах, руб.
1	68	Склад горюче-смазочных материалов	77	куб.м	1 969	25,70	1,00	1 979
2	70	Нежилое здание - помещение для охранника	84	куб.м	1 969	24,50	1,00	2 058
3	71	Склад масел	129	куб.м	1 969	25,70	1,00	3 315
4	72	Операторская	94	куб.м	1 969	36,70	1,00	3 450
5	73	Склад красок и лака	306	куб.м	1 969	25,70	1,00	7 864

Сооружения

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС / УПСС	Табл.	Аналог
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	5,0	шт.	УПВС №18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства	№32а	Металлические подземные резервуары (75 куб.м)
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ					
		Металлический забор	264,1	пог.м	УПВС №12. Внешнее благоустройство и озеленение	№221б	Ограды металлические с металлическими стойками
		Кирпичный забор	91,7	пог.м	УПВС №12. Внешнее благоустройство и озеленение	№219а	Ограждения кирпичные сплошные
		Ворота	25,2	кв.м	УПВС №12. Внешнее благоустройство и озеленение	№222г	металлические ворота высотой до 3,5 м

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	База цен (год)	ЦС, руб. за 1 куб.м или за 1 кв.м	СС в базовых ценах, руб.
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	5,0	шт.	1 969	3 150,0	15 750,0
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ					
		Металлический забор	264,1	пог.м	1 969	23,3	6 154,0
		Кирпичный забор	91,7	пог.м	1 969	12,4	1 137,0
		Ворота	25,2	кв.м	1 969	29,5	743,0

Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

Здания

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	68	Склад горюче-смазочных материалов	1 979	1 969	128,01	253 332	45 600	298 932
2	70	Нежилое здание - помещение для охранника	2 058	1 969	128,01	263 445	47 420	310 865
3	71	Склад масел	3 315	1 969	128,01	424 353	76 384	500 737
4	72	Операторская	3 450	1 969	128,01	441 635	79 494	521 129
5	73	Склад красок и лака	7 864	1 969	128,01	1 006 671	181 201	1 187 872

Сооружения

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	15 750	1 969	128,01	2 016 158	362 908	2 379 066
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	8 034	1 969	128,01	1 028 432	185 118	1 213 550

Прибыль предпринимателя (ПП)

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

Взята равной нулю, т.к. объектов, подобных оцениваемому, в настоящее время в данной местности практически никто не строит. Более того, вместо прибыли предпринимателя имеет место внешний износ.

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

Здания

№	Лит.	Наименование	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС	ПП	ПСЗ
1	68	Склад горюче-смазочных материалов	253 332	45 600	298 932	0%	298 932
2	70	Нежилое здание - помещение для охранника	263 445	47 420	310 865	0%	310 865
3	71	Склад масел	424 353	76 384	500 737	0%	500 737
4	72	Операторская	441 635	79 494	521 129	0%	521 129
5	73	Склад красок и лака	1 006 671	181 201	1 187 872	0%	1 187 872

Сооружения

№	Лит.	Наименование	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС	ПП	ПСЗ
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	2 016 158	362 908	2 379 066	0%	2 379 066
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	1 028 432	185 118	1 213 550	0%	1 213 550

Физический износ

Оценка состояния зданий в зависимости от общего физического износа

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

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

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

$У_i$ – удельный вес конструктивного элемента;

$И_i$ – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

Износ каждого конструктивного элемента определялся по результатам визуального осмотра (основываясь на нормативном документе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий») и исходя из возраста здания, а также сведений о величине физического износа в технических паспортах БТИ на объекты недвижимости.

1 Склад горюче-смазочных материалов

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	19,00%	60%	11,40%
2	Стены, перегородки и колонны	32,00%	60%	19,20%
3	Покрытия и перекрытия	8,00%	60%	4,80%
4	Кровля	6,00%	60%	3,60%
5	Полы	10,00%	60%	6,00%
6	Проемы	10,00%	90%	9,00%
7	Отделочные работы	3,00%	90%	2,70%
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	8,00%	90%	7,20%
9	Прочие работы	4,00%	60%	2,40%
	Итого:	**100,00%**		**66,30%**

2 Нежилое здание - помещение для охранника

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	4,00%	55%	2,20%
2	Стены, перегородки и колонны	20,00%	55%	11,00%
3	Покрытия и перекрытия	12,00%	55%	6,60%
4	Кровля	15,00%	55%	8,25%
5	Полы	9,00%	55%	4,95%
6	Проемы	11,00%	55%	6,05%
7	Отделочные работы	6,00%	55%	3,30%
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	18,00%	90%	16,20%
9	Прочие работы	5,00%	55%	2,75%
	Итого:	**100,00%**		**61,30%**

3 Склад масел

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	19,00%	60%	11,40%
2	Стены, перегородки и колонны	32,00%	60%	19,20%
3	Покрытия и перекрытия	8,00%	60%	4,80%
4	Кровля	6,00%	60%	3,60%
5	Полы	10,00%	60%	6,00%
6	Проемы	10,00%	60%	6,00%
7	Отделочные работы	3,00%	60%	1,80%
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	8,00%	90%	7,20%
9	Прочие работы	4,00%	55%	2,20%
	Итого:	**100,00%**		**62,20%**

4 Операторская

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	5,00%	35%	1,75%
2	Стены, перегородки и колонны	27,00%	35%	9,45%
3	Покрытия и перекрытия	12,00%	35%	4,20%
4	Кровля	6,00%	35%	2,10%
5	Полы	8,00%	35%	2,80%
6	Проемы	10,00%	35%	3,50%
7	Отделочные работы	5,00%	35%	1,75%
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	24,00%	80%	19,20%
9	Прочие работы	3,00%	35%	1,05%
	Итого:	**100,00%**		**45,80%**

5 Склад красок и лака

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	19,00%	60%	11,40%
2	Стены, перегородки и колонны	32,00%	60%	19,20%
3	Покрытия и перекрытия	8,00%	60%	4,80%
4	Кровля	6,00%	80%	4,80%
5	Полы	10,00%	80%	8,00%
6	Проемы	10,00%	80%	8,00%
7	Отделочные работы	3,00%	80%	2,40%
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	8,00%	90%	7,20%
9	Прочие работы	4,00%	60%	2,40%
	Итого:	**100,00%**		**68,20%**

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Экономический (внешний) износ

Итоговая стоимость оцениваемого объектов (зданий) составила без учета стоимости земли составила 263 000 руб. Это согласованная по оценочным подходам стоимость, причем вес затратного подхода составил 0%.

Стоимость замещения без учета внешнего износа составила 1 070 519 руб.

Следовательно, внешний износ составил:

(1 070 519 - 263 000) / 1 070 519 * 100% = 75,4%.

Эту же величину внешнего износа мы используем и для расчета стоимости сооружений, поскольку по большому счету они представляют собой единый производственный комплекс.

Вывод о стоимости замещения

Здания

№	Лит.	Наименование	ПСЗ	Физич. износ	Функц. Износ	Внешн. износ	Стоимость замещения, руб.
1	68	Склад горюче-смазочных материалов	298 932	66,3%	0,0%	75,4%	24 782
2	70	Нежилое здание - помещение для охранника	310 865	61,3%	0,0%	75,4%	29 595
3	71	Склад масел	500 737	62,2%	0,0%	75,4%	46 563
4	72	Операторская	521 129	45,8%	0,0%	75,4%	69 483
5	73	Склад красок и лака	1 187 872	68,2%	0,0%	75,4%	92 925
		ИТОГО:	**2 819 535**				**263 348**

Сооружения

№	Лит.	Наименование	ПСЗ	Физич. износ	Функц. Износ	Внешн. износ	Стоимость замещения, руб.
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	2 379 066	60,0%	0,0%	75,4%	234 100
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	1 213 550	60,0%	0,0%	75,4%	119 413
		ИТОГО:	**3 592 616**				**353 513**

Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания	196,0	1 344	263 348
Земельный участок, кад. № 74:37:0209001:378	8 449	456	3 853 000
Итого:			**4 116 348**

Данная стоимость не включает в себя стоимость сооружений.

Сооружения

№	Лит.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	234 000
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	119 000
		ИТОГО:	**353 000**

6.3. Расчет стоимости здания доходным подходом

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

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

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

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

Выбор метода для оценки

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

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

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

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

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

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

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

Арендная ставка

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

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

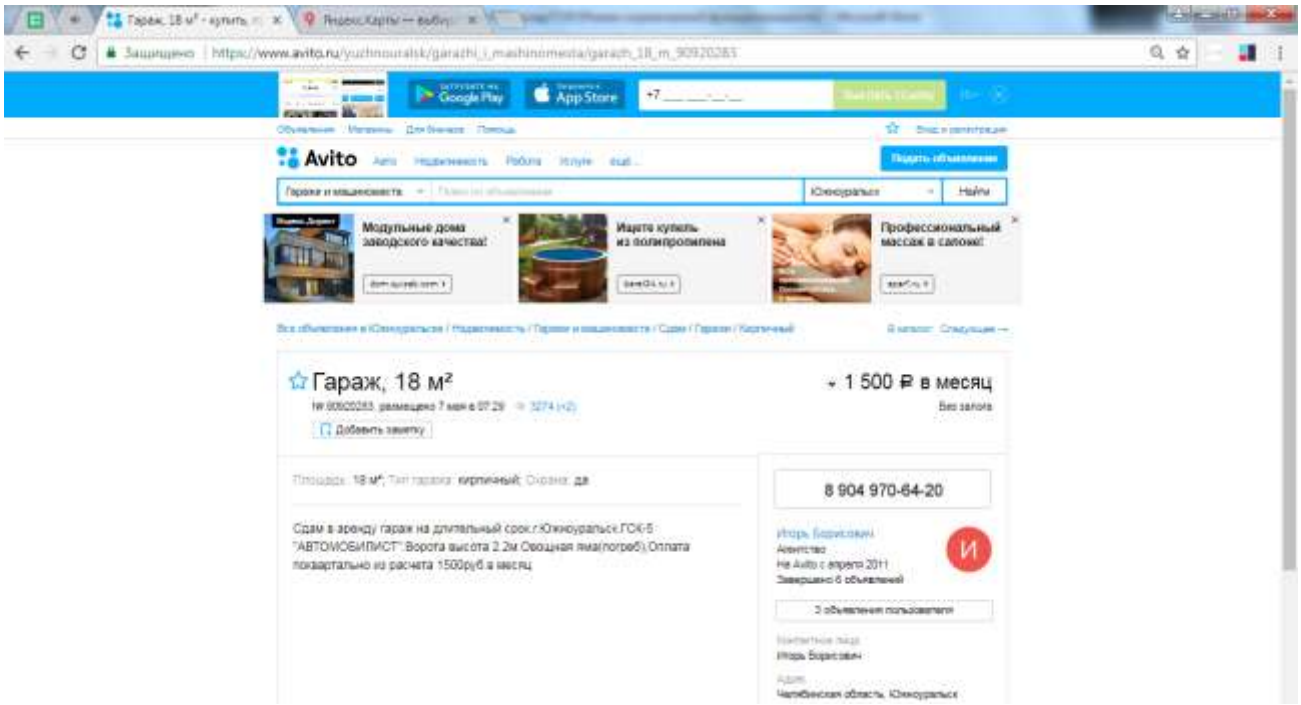
Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

№	Адрес	Цена аренды, руб./кв.м/мес	Площадь строений, кв.м	Матеариал	Отопление	Источник информации	Контактные данные
1	г.Южноуральск, ГСК-5	83	18,0	Кирпич	Нет	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_90920283	8-904-970-64-20, Игорь Борисович
2	г.Южноуральск, ГСК Восточный	72	18,0	Кирпич	Нет	архив объявлений сайта avito.ru: https://ruads.org/:yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1196988832	89507271488, Владимир
3	г. Южноуральск, ул. Яблочкова	100	15,0	Кирпич	Есть	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_1196098592	8-908-042-67-23, Андрей

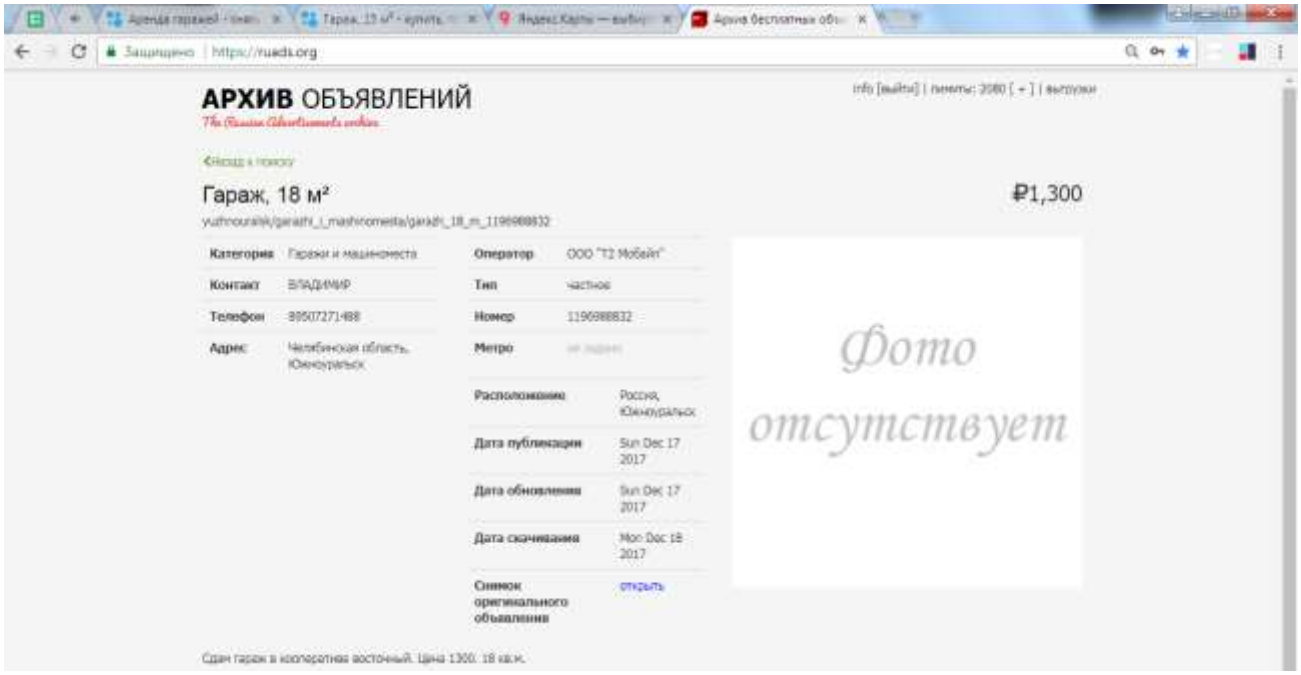
На рынке Южноуральска практически отсутствуют предложения по аренде производственно-складских объектов (было найдено только одно), поэтому были использованы предложения об аренде гаражей (по аналогии со сравнительным подходом).

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

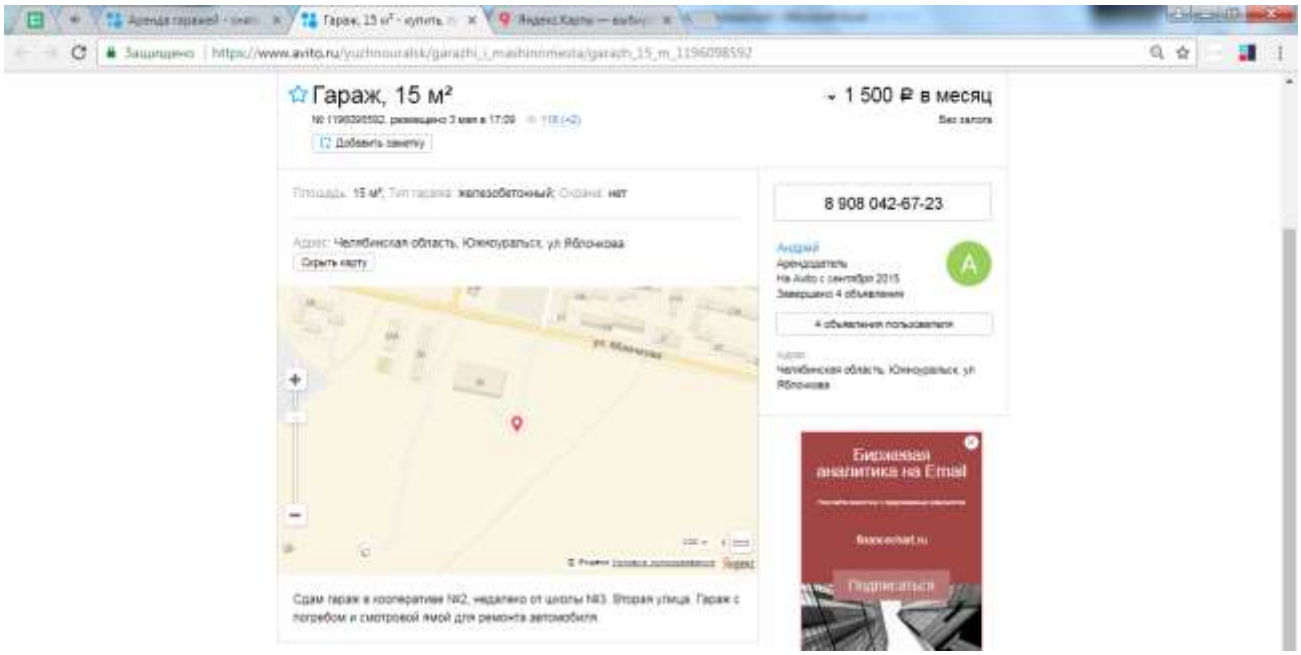
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка №1 (на торг).**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 9% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

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

Возможные скидки на торг

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

Источник: Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. (Н.Новгород, 2014 г.)»

Принято среднее значение интервала.

– **Корректировка №2 (на площадь).**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка №3 (на конструктивные характеристики).**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка №4 (на наличие отопления).**

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

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

– **Корректировка №5 (на назначение помещений).**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка №6 (на техническое состояние).**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Другие корректировки.**

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

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		83,3	72,2	100,0
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб.		71	61	85
Корректировка №2					
Площадь строений					
Площадь объекта недвижимости		196,0	18,0	18,0	15,0
Корректировка	%		-20%	-20%	-22%
Скорректированная цена	руб.		57	49	66
Корректировка №3					
Конструктивные характеристики					
Конструктивные характеристики		Кирпич	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Коэффициент конструктивных систем		1,000	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		57	49	66
Корректировка №4					
Отопление					
Наличие отопления		Нет	Нет	Нет	Есть
Коэффициент наличия отопления		0,72	0,72	0,72	1,00
Корректировка	%		0%	0%	-28%
Скорректированная цена	руб.		57	49	48
Корректировка №5					
Назначение					
Назначение		Произв./ склад	Произв./ склад	Произв./ склад	Произв./ склад
Коэффициент назначения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		57	49	48
Корректировка №6					
Техническое состояние					
Техническое состояние		неудовлет	удовл.	удовл.	удовл.
Коэффициент наличия отопления		0,72	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-28%	-28%	-28%
Скорректированная цена	руб.		41	35	35
Показатель совокупной корректировки			28,0%	28,0%	56,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4	4	2
Веса, принимаемые к расчету			40%	40%	20%
Скорректированная цена	руб.		41	35	35
Средневзвешенное значение		**37**			

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 37 руб. с учетом НДС или 31 руб. без учета НДС за 1 кв.м площади в месяц.

Подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	31
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	196,0
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	6 076
ПВД, руб. в год	**72 912**

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

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

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

Возможные показатели недозагрузки

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты (неактивный рынок)	19%	21%	20%

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

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 20%.

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	80,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	58 330

Операционные расходы

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

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Расходы на страхование;

– Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
– Дополнительные (непредвиденные) расходы

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

Чистый эксплуатационный доход

Чистый эксплуатационный доход равен разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	58 330
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	15 312
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	43 018

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации определена методами кумулятивного построения и на основании экспертных данных и исследованиях.

Метод кумулятивного построения

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

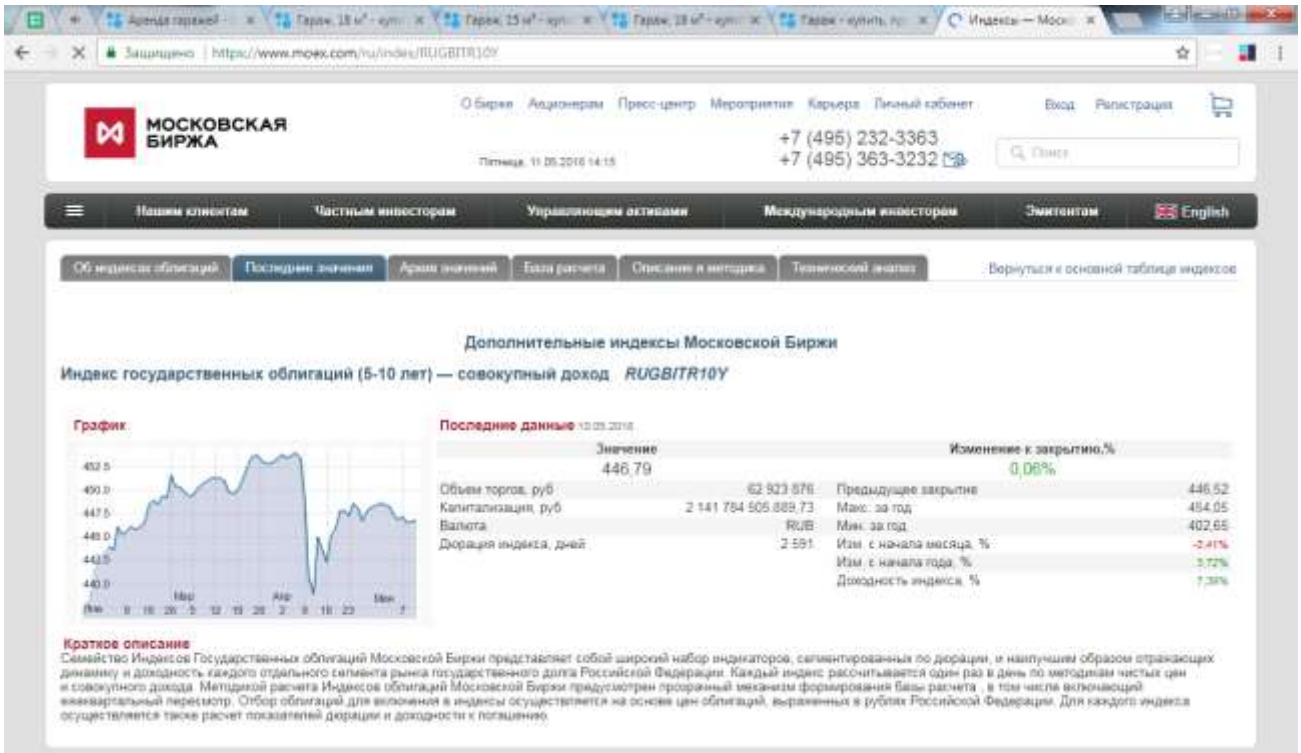
on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

of – норма возврата капитала.

Сначала рассчитаем норму дохода на капитал (ставку дисконтирования) кумулятивным методом построения. Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

– **Безрисковая ставка**

Безрисковая ставка взята равной 7,39%. Источник: https://www.moex.com/ru/index/RUGBITR10Y



– **Риск инвестиционного менеджмента**

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

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

Исходя из данных таблицы, премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемого объекта принята равной 3,0%.

– **Риск вложения в недвижимость**

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

– тип объекта недвижимости;
– общая площадь объекта;
– состояние объекта;
– оптимальность расположения.

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

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

Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Факторы риска / Уровень риска	**Низкий**	**Умерен.**	**Средний**	**Повыш.**	**Высокий**
	1%	**2%**	**3%**	**4%**	**5%**
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи-рованная
				x	
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
		x			
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
					x
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
				x	
Количество наблюдений	0	1	0	2	1
Взвешеннй итог	0%	2%	0%	8%	5%
			Итог		15%
			Количество факторов		4
				Итоговое значени	**3,75%**

Риск вложения равен частному от деления итога на количество факторов.

Взвешенный итог равен произведению уровня риска на количество наблюдений, сумма взвешенных итогов равна итогу.

– **Риск низкой ликвидности**

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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

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

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

- D – годовой доход от объекта недвижимости;
- R – ставка капитализации. (она же – ставка дисконтирования. Разница между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования заключается в ставке возврата капитала,

но для зданий с оставшимся сроком службы 20 лет и более ставка возврата капитала исчезающее мала).

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

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

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

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

$$R_{зд} = R*(1+R)^t$$

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

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

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

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 14,14%, следовательно риск низкой ликвидности равен 2,00%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,39%	3,0%	3,8%	2,00%	16,14%

- **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижимости	**Ставка дисконтирования реальная**
16,14%	1,2%	**14,94%**

Согласно исследованию Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1, часть 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред.

Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) темп роста стоимости производственно-складских объектов в ближайшие 5 лет составит 1,2% до 7,9% в год. В расчетах мы опирались на минимальное значение прогноза.

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией (инфляцией цен на недвижимость).

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 14,94%.

– **Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации**

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

R(of) - норма возврата капитала;

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

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации	1,7%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	58,8	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	14,94%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	62,03%	Затратный
Остаточный срок службы объекта оценки	22	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,732%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	15,67%	СК = СД + НВК

Расчет ставки на основании экспертных данных и исследованиях.

Для определения ставки капитализации мы решили воспользоваться исследованиями о значении ставки капитализации.

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

Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели уровня доходности коммерческой недвижимости:

Текущая доходность

Показатель	Довер. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты на неактивном рынке	10,4%	12%	11,2%

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

В качестве итогового значения мы взяли за основу среднее значение уровня текущей доходности из доверительного интервала. Ставка капитализации составила **11,2%.**

Вывод о ставке капитализации

	Ставка	Вес
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	15,67%	50,00%
Справочные данные Лейфер. 2016г.	11,20%	50,00%
Среднее значение ставки капитализации		**13,44%**

Таким образом, итоговая ставка капитализации составила 13,44%.

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации (таблицы расчета)

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	31
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	196,0
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	6 076
ПВД, руб. в год	**72 912**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	80,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	58 330
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	15 312
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	43 018
Ставка капитализации (R)	13,44%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	320 164
Рыночная стоимость, руб. без НДС	320 164
Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС	377 794
Финальные корректировки (стоимость избыточного земельного участка)	3 738 217
Рыночная стоимость здания, с учетом НДС **ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ**	**4 116 011**

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания с учетом земельного участка	196,0	21 000	4 116 011
Итого:			**4 116 011**

Данная стоимость не включает в себя стоимость сооружений.

6.4. Согласование результатов оценки

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки. 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). Затратному подходу мы отдали предпочтение при расчете сооружений.
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Для оценки были подобраны 4 объекта аналога. Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов. Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям. Однако, слабым местом доходного подхода является корректность определения ставки капитализации.

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Здания

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, учитывая цели оценки, а также вид объекта оценки, мы присвоили сравнительному подходу вес 50%, доходному – 50%, затратный подход получил вес 0%.

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

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	4 116 816	50%	2 058 408
Затратный	4 116 348	0%	0
Доходный	4 116 011	50%	2 058 006
Итого:			4 116 414
Округленно:			**4 116 000**

Данная стоимость не включает в себя стоимость сооружений.

Сооружения

Для расчета стоимости сооружений был использован только затратный подход, поэтому его результаты являются итоговыми.

6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость – 4 116 000 руб. представляет собой стоимость зданий с учетом стоимости земельного участка. Стоимость земельного участка составила 3 853 000 руб. Таким образом, стоимость зданий без учета стоимости прав на землю составляет 263 000 руб.

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

№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Стоимость замещения, руб.	ВЕС	Рыночная стоимость
1	Склад горюче-смазочных материалов	68	24 782	9,41%	24 700
2	Нежилое здание - помещение для охранника	70	29 595	11,24%	29 600
3	Склад масел	71	46 563	17,68%	46 500
4	Операторская	72	69 483	26,38%	69 400
5	Склад красок и лака	73	92 925	35,29%	92 800
	Итого:		**263 348**	**100,00%**	**263 000**

Сооружения.

Стоимость сооружений принята по результатам затратного подхода.

№	Лит.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	234 000
2	74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	119 000
		ИТОГО:	**353 000**

Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: Челябинская область, г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1, составляет на дату оценки:

4 469 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Четыре миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч рублей.

№	Кадастровый №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	74:37:0209001:1800	Склад горюче-смазочных материалов	24 700	20 932
2	74:37:0209001:1799	Нежилое здание - помещение для охранника	29 600	25 085
3	74:37:0209001:1805	Склад масел	46 500	39 407
4	74:37:0209001:1804	Операторская	69 400	58 814
5	74:37:0209001:1802	Склад красок и лака	92 800	78 644
6	74:37:0209001:1801	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	234 000	198 305
7	74:37:0209001:1803	Ограждение складского комплекса для ГСМ	119 000	100 847
8	74:37:0209001:378	Земельный участок	3 853 000	3 853 000
		Итого:	**4 469 000**	**4 375 034**

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

Оценщиком в рамках сравнительного подхода для настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила (по модулю): 15,6%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки.

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно):3 771 000 руб. до (округленно): 5 167 000 руб.

Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

8.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

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

Склад горюче-смазочных материалов

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442533 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Нежилое здание - помещение для охранника

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442535 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Склад масел

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442531 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Операторская

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442532 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Склад красок и лака

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442534 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442537 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Ограждение складского комплекса для ГСМ

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442536 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.

Земельный участок, кад. № 74:37:0209001:378

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД 115346 от 30.10.2012г.

Справка о балансовой стоимости.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

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

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

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

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

Достаточность документов

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

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

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (http://pkk5.rosreestr.ru) и «Публичная кадастровая карта» (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

8.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты НП «ДСО»). Источник: законодательство РФ, официальный сайт НП «ДСО» (www.srodso.ru)
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» http://pkk5.rosreestr.ru.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах http://maps.yandex.ru и http://maps.google.ru.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: Данные Заказчика.
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-9908684-0-3)

Достоверность использованной информации

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

Информация о содержании стандартов ДСО взята с официального сайта ДСО.

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

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

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

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

Достаточность использованной информации

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

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

Сертификат оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

Оценщик _____ Д.Р. Тимершин

М.П.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442533 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442535 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442531 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442532 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442534 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442537 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 01 442536 от 27.06.2016г.
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 24.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 74 АД 115346 от 30.10.2012г.
- Справка о балансовой стоимости.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1803

Объект права:
Ограждение складского комплекса для ГСМ, назначение: иное сооружение. Протяженность: 364.0000 м.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2463/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2463/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1799

Объект права:
Нежилое здание-помещение для охранника, назначение: нежилое. Площадь: общая 28.5 кв.м. Количество этажей: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2462/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2462/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1804

Объект права:
Операторская, назначение: нежилое. Площадь: общая 19.3 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2459/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2459/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1805

Объект права:
Склад масел, назначение: нежилое. Площадь: общая 26.9 кв.м. Количество этажей: 1. В том числе подземных этажей: 0.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2458/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2458/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1801

Объект права:
Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов), назначение: иное сооружение.
Объём сооружения: 375 метр кубический.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2464/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2464/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1800

Объект права:
Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое. Площадь: общая 22.6 кв.м.
Количество этажей: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская область, г Южноуральск, ул Спортивная, д 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2460/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2460/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Челябинская область

Дата выдачи: 27.06.2016 г.

Документы-основания:
Приказ о выводе объектов недвижимости из состава энергетического комплекса №323 от 02.11.2015 г.
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерное общество "ИНТЕР РАО - Электрогенерация". ИНН 7704784450. ОГРН 1117746460358.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:0209001:1802

Объект права:
Склад красок и лака, назначение: нежилое. Площадь: общая 98.7 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, д. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/037-74/037/200/2016-2461/1

Государственный регистратор: / Мосеева О. В. /

74-74/037-74/037/200/2016-2461/1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.10.2012 г.

Документы-основания:
Разделительный баланс ОАО "ОГК-3", утверждённый внеочередным Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества "Третья генерирующая компания оптового рынка электроэнергии" от 18.06.2012 г.
Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 14.06.2012 г.
Договор о присоединении ОАО "Первая генерация", ОАО "Третья генерация" к ОАО "ИНТЕР РАО-Электрогенерация" от 19.06.2012 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: город Москва, ул.Б.Пироговская, дом №27, строение 1.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для размещения энергетического производственно-технологического комплекса. Площадь: 8449 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Южноуральск, ул. Спортивная, 1

Кадастровый (или условный) номер:
74:37:02 09 001:0378

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.10.2012 г. сделана запись регистрации № 74-74-37/031/2012-214

Государственный регистратор: / Бунина Л. П. /

74 АД 115346

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА СООРУЖЕНИЕ

Ограждение складского комплекса для ГСМ

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Южноуральский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Южноуральск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спортивная
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	74	
Иное описание местоположения		

Адрес по почтовой связи

Сведения о земле, принадлежащей на праве собственности или на праве постоянного (бессрочного) пользования

Инвентарный номер	74:404:002:00001:17[illegible]
Кадастровый номер	

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКН	

Паспорт составлен по состоянию на 24.09.2013г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ Уланова Е.С.

МП

1.Сведения о правообладателях

Дата записи	Полное наименование у юридических лиц, фамилия, имя, отчество у физических лиц	Документы, устанавливающий право собственности (указываются: вид, дата и номер каждого документа)	Доля в праве на общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи

2.Общие сведения о сооружении

Литера	Наименование	Назначение	Назначение использования	Расположение объекта относительно других зданий (подземный, наземный, полуподземный)	Год ввода в эксплуатацию
74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	производственное	ограждение	надземный	1982

3.Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документу	Фактически	Застроенная	Не подлежит застройке			
			земельная	под зданиями, сооружениями		

4.Исчисление площадей и объемов сооружения

Литера	Наименование сооружения (их частей)	Этаж	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, диаметр (м)	Объем (м³)

5.Особые отметки:

страница 2

6.Сведения о конструктивных элементах сооружения

Литера	Наименование	Цоколь, м	Длина, м	Застроенная площадь, м²	Количество вертикальных опор, шт.	Диаметр, м	Высота, м	Глубина заложения, м	Объем, м³	Примечание
74	ворота		6,40	25,2			3,00			надземное
	забор металлический		264,11	792,3			3,00			надземное
	забор кирпичный		91,66	274,0			3,00			надземное
	итого по сооружению:		384,17							

7.Техническое описание элементов сооружения

Литера Сборник

Наименование Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
1	Фундаменты				
2	Материал ростверков				
3	Опоры				
4	Колонны				
5	Перекрытия				
6	Пол				
7	Электроосвещение				
8	Отопление				
9	Вентиляция				
10					
11	Прочие работы				
	Итого		100		
	Процент износа				

страница 3

8.Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружения (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование сооружения или конструктивных элементов	№ чертежа	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Капитальный вес	Поправка на материалы	Поправка на климат		Суммарный вес с поправками	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
74	Ограждение складского комплекса для ГСМ	74	74	м2	38,07	1,00	1,00	1,00		1,00	38,1	25,2	80	480
		74	23	м2	0,37	1,00	1,00	1,00		1,00	0,4	792,3	3071	3071
		74	23	м2	14,74	1,00	1,00	1,00		1,00	14,7	274,0	3903	1171
												ИТОГО:	3984	4684

9.Общая стоимость сооружения

Полная восстановительная стоимость, руб. в ценах _____ г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2012 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах _____ г.

10.Перечень документов, приложенных к техническому паспорту

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технические паспорта		2	
2	Ситуационный план	1:500	1	
3	Поперечный план			
4	Экспликация			

11.Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнитель		Исполнитель		Руководитель	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
24.09.2013 г.	Торикова Н.А.		Уланова Е.С.		Уланова Е.С.	

страница 4

ул. Спортивная, д. 1
Литера 2а
Σ=364,1м²
Лист №
Дата

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еткульском отделении

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Нежилое здание (операторская)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Южноуральский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Южноуральск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спортивная
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	72	
Иное описание местоположения		

Адрес на документах

Сведения о ранее присвоенном кадастровом или условном учете в ОТИ

Инвентарный номер	75:404:002:000011690
Кадастровый номер	

Сведения о ранее проведенной инвентаризации на технический учет в ОТИ (в Новых постановлениях на регистрацию объектов недвижимости до 31 РФО)

Наименование (регистр. номер)	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на: 24.09.2015г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Уланова К.С.)

МП

1. Общие сведения о нежилом здании

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземных этажей	Год ввода в эксплуатацию
72	Нежилое здание (операторская)	производственное	операторская	1	-	1952г.

2. Экспликация площади земельного участка, кв. м

По документам	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь			
			земельная	под зелеными насаждениями		
		32,0				

3. Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование здания (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
72	Нежилое здание (операторская)	1	7,61*3,94	30,0	2,90	89
			2,54*1,26	2,0	2,20	3
			Застроенная площадь	32,0		
			Съемочная площадь	32,0		

страница 2

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)

4. Исчисление площадей встроенных помещений

Литера	номер помещения	Наименование помещений	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)

5. Особые отметки

страница 3

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера 72 Год постройки 1952г. Число этажей 1 Высота этажа 3

Год внутренней отделки простая Этажность 4 Подвалы 4

Год реконструкции Год капитального ремонта

Раздел	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние	Удельный вес по зданию	Физический износ	Восстановительная стоимость (руб.)	Износ в %	% износа по стоимости (гр. 8 х гр. 9/100)	Текущие изменения Износ % добавлено	с вычетом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б блоки	удовлетворительное состояние	10	1,00	10,0	39	10,1		
2	Наружные стены и их отделка	кирпич	удовлетворительное, частичные трещины	29	1,00	29,0	39	10,2		
	Перегородки	кирпич								
3	Перекрытия: надземные	ж/б плиты	трещины в цементном растворе, осыпание	10	1,00	10,0	53	5,3		
	Перекрытия: чердачные									
4	Крыши	металлическая	нарушение покрытия из гофрированного железа, прогибы	7	1,00	7,0	59	4,1		
5	Полы	бетонные (выделенные, полусухие)	разрушение покрытия полусухого	12	1,00	12,0	60	7,2		
6	Проемы: оконные	деревянные	обрешетка, отсутствует остекление, разрушение	8	1,00	8,0	69	5,5		
	Проемы: дверные	металлические, деревянные	покрытие из гофрированного железа, отсутствие дверных полотен							
7	Отделка внутренняя: штукатурка	кирпичная, кладка	трещины и отслоение штукатурки, трещины	8	1,00	8,0	55	4,4		
	Отделка внутренняя: окраска	масляная краскою	выцветание краски							
8	Сметы в конструктивных элементах: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	газ									
	электроосвещение									
	вентиляция									
	радио									
	телефон									
	лифты									
	мусоропроводы									
	прочие									
9	Прочие работы									
			Итого:	92		92,0		54,1		

% износа, полученный в УК по формуле: процент износа (гр. 9) / 100 удельный вес (гр. 5) = 59

% готовности объекта =

% износа по состоянию на 24.09.2015г.

страница 4

Техническое описание пристроев (неотапливаемых), веранд, террас и т.п.

Литера								
Наименование								
Сборник таблицы								
Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Литера								
Наименование								
Сборник таблицы								
Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

страница 6

Техническое описание служебных построек

Литера								
Наименование								
Сборник таблицы								
Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Литера								
Наименование								
Сборник таблицы								
Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Материал конструкции	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

страница 8

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроев, веранд, террас (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование здания	Кол-во объектов	Кол-во таблицы	Стоимость измерителя из таблицы	Удельный вес	Поправка к стоимости (коэффициенты на): группу капитальности	климат. районы	Удельный вес с поправками	Стоимость с поправками (гр.8 х гр.9)	Кол-во объектов (гр.4 х гр.10)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	Лосиная обитель (Амурлинская)	1	8	32,78	0,93	1,00	1,09	0,93	33,17	34	2836	59	1163
										ИТОГО:	2836		1163

7. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование служебных построек	Кол-во объектов	Кол-во таблицы	Стоимость измерителя из таблицы	Удельный вес	Поправка к стоимости (коэффициенты на): группу капитальности	климат. районы	Удельный вес с поправками	Стоимость с поправками (гр.8 х гр.9)	Кол-во объектов (гр.4 х гр.10)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
										ИТОГО:			

страница 7

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости ограждений, сооружений (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование ограждений, сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина (м), высота (м), площадь (м²), объем (м³)	Кол-во объектов	таблицы	измерителя	Стоимость измерителя	Поправка на климатические районы	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
										ИТОГО:	

9. Общая стоимость (руб. в ценах 1969г.)

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здания и их части	2836	1163
Служебные постройки		
Сооружения		
Всего	2836	1163

10. Стоимость нежилого здания (руб. в ценах текущего года)

Полная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2015 г.

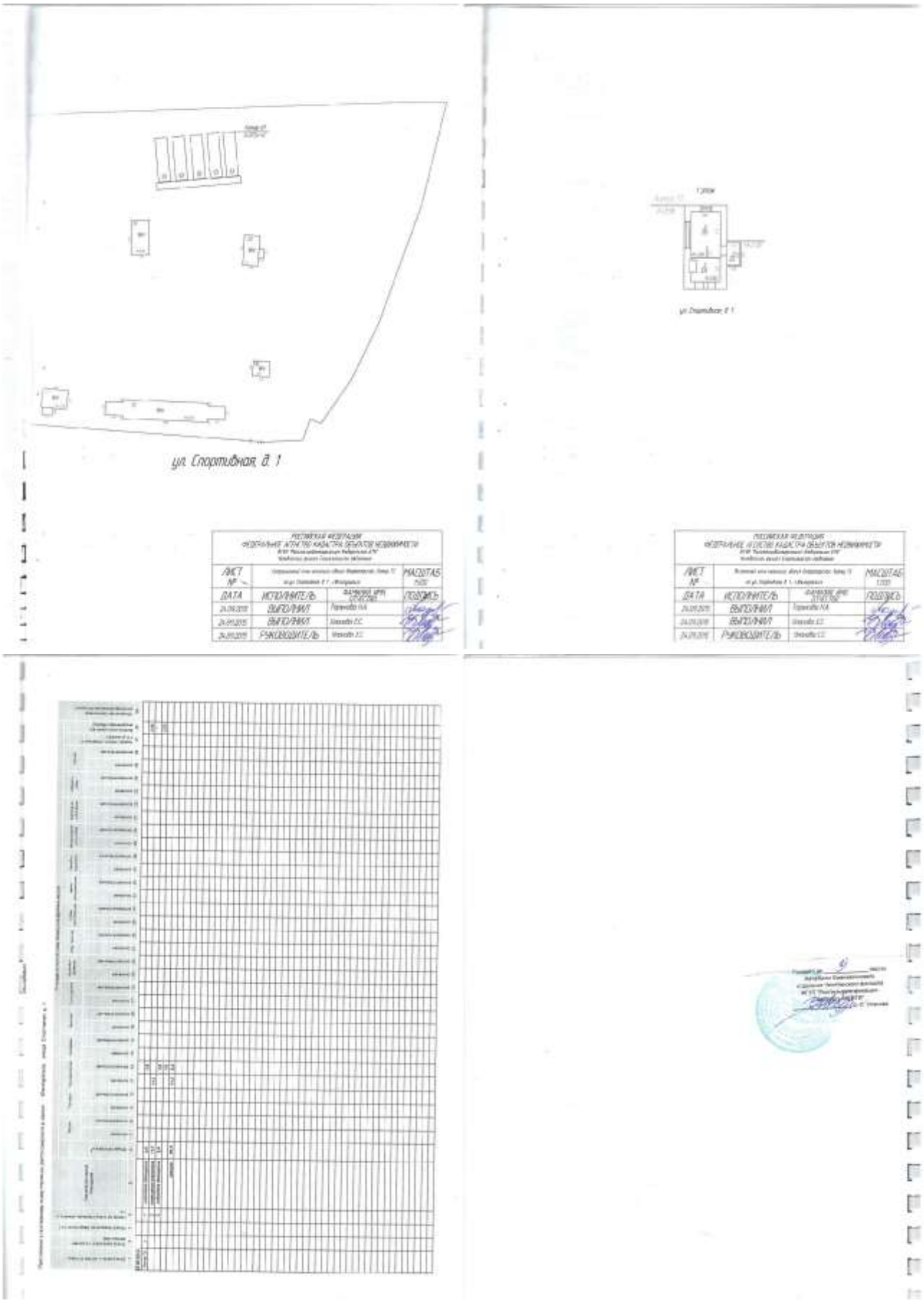
11. Опись (содержание) технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	24.09.2015г.		5	
2	Ситуационный план	24.09.2015г.	1:500	1	
3	Поэтажный план	24.09.2015г.	1:200	1	
4	Экспликация	24.09.2015г.		1	

12. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись	Инженер: Ф.И.О.	Подпись	Руководитель: Ф.И.О.	Подпись
24.09.2015 г.	Терехова Н.А		Уланова Е.С.		Уланова Е.С.	

стр. 9


ул. Спортивная, д. 1
ул. Спортивная, д. 1

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Нежилое здание, помещение для скотника

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Еманжелинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Еманжелинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спортивная
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ТО	
Иное описание местоположения		

Адрес по документам

Инвентарный номер	75:404:002:000011406
Кадастровый номер	

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОИС	

Паспорт составлен по состоянию на: 24.09.2015г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ (Уланова Е.С.)

МП

1. Общие сведения о нежилом здании

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию
ТО	Нежилое здание, помещение для скотника	производственное	скотник	2	-	1952г.

2.Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документам	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь			
			пригодная	пригодная ограниченно		
		16,7				

3. Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)
ТО	Нежилое здание, помещение для скотника	1	2,91*4,26	12,7	2,15	35
		2	2,91*4,26	16,7	2,85	48
			Застроенная площадь	16,7		
			Съемочная площадь	22,4		

страница 2

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)

4. Исчисление площадей встроенных помещений

Литера	номер помещения на плане	Наименование помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)

5. Особые отметки:

страница 3

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера ТО; Год ввода в эксплуатацию 1952г.; Число этажей: Сборное 2; Общая площадь 28; Год последнего ремонта; Год реконструкции; Год капитального ремонта; Группа капитальности II; Таблица Ж2р

Раз. п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправочный коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения (гр. 5 х гр. 6)	Износ в %	% износа с учетом (гр. 7 х гр. 8/100)	Текущие капитальные затраты, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	металлический столб	удовлетв.	4	1,00	4,0	60	2,0		
2	Наружные стены (п.1.1 ВСН)	металлические, кирпичные	удовлетв. металлоконструкции окрашены в бело-синий	35	1,00	35,0	50	17,5		
3	Перекрытия									
4	Перекрытия чердачные	асбоцементные	частично в аварийном состоянии	24	1,00	24,0	50	12,0		
5	Перекрытия междуэтажные	асбоцементные								
6	Крыши	металлические		2	1,00	2,0	55	1,1		
7	Полы	цементные, линолеум	удовлетворительное состояние	6	1,00	6,0	50	3,0		
8	Проемы: оконные	деревянные		7	1,00	7,0	60	4,2		
9	Проемы: дверные	деревянные								
10	Отделка из числа: внутренняя	комбинированная	удовлетворительное состояние, штукатурка местами отвалилась	8	1,00	8,0	65	5,2		
11	Отделка из числа: наружная	облицовка кирпичом	удовлетворительное состояние за исключ. карниза							
12	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление								
		электропроводка								
		канализация								
		газ								
		электроосвещение								
		радиотрансляция								
		радио								
		телефон								
		сигнал								
		лифты								
		водоснабжение								
		канализация								
13	Прочие работы									
			Итого:	88		88,0		45,4		

% износа, округленный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9 / 100) округленный до гр. 7 = 53

% готовности объекта =

% износа по состоянию на 24.09.2015г.

страница 4

Техническое описание пристроек (неотапливаемых), веранд, террас и т.п.

Литера							
Наименование							
Сборник/таблица							
Наименование конструктивных элементов	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Техническое описание служебных построек

Литера								
Наименование								
Сборник/таблица								
Наименование конструктивных элементов	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек, веранд, террас (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование здания	№ сборника	№ таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	группу капитальности	климат. район			Удельный вес с поправками	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем, площадь)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
[illegible]	Нежилое здание [illegible]	28	64а	24,39	0,86	0,93	1,00			0,73	17,80	84	1501	53	706
												ИТОГО:	1502		706

7. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование служебных построек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	группу капитальности	климат. район			Удельный вес с поправками	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем, площадь)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
												ИТОГО:			

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости ограждений, сооружений (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование ограждений, сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	высота (м)	площадь (м²), объем (м³)	№ сборника	таблица	измеритель	Стоимость измерителя	Поправка на климатический р-н	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
											ИТОГО			

9. Общая стоимость (руб. в ценах 1969г.)

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здание и его части	1502	706
Служебные постройки		
Сооружения		
Всего	1502	706

10. Стоимость нежилого здания (руб. в ценах текущего года)

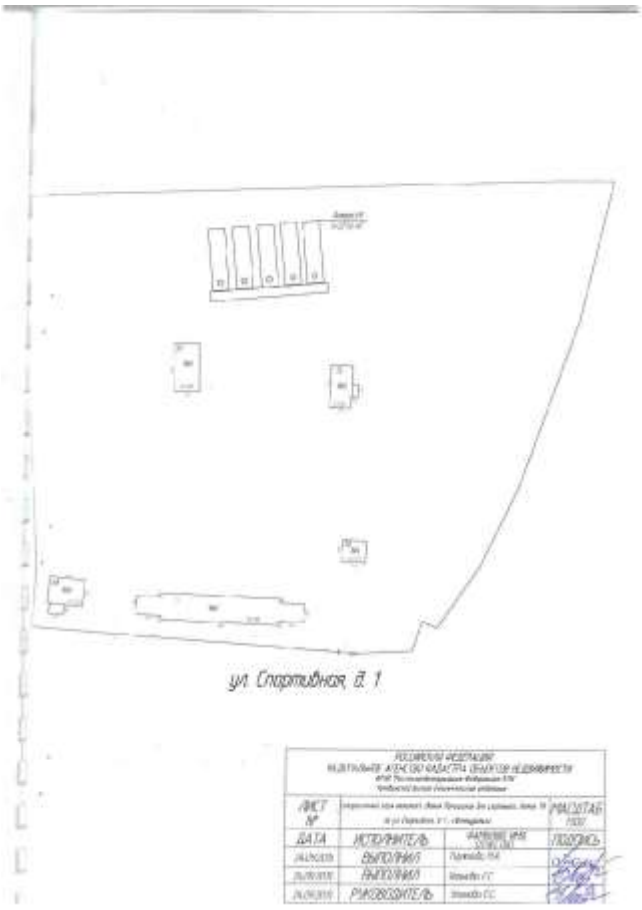
Полная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2015 г.

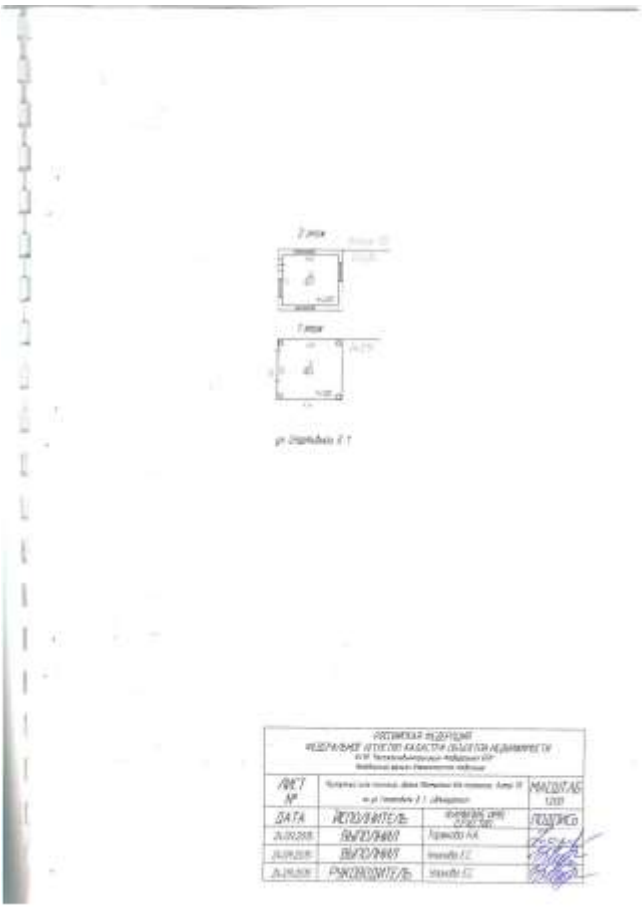
11. Опись (содержание) технического паспорта

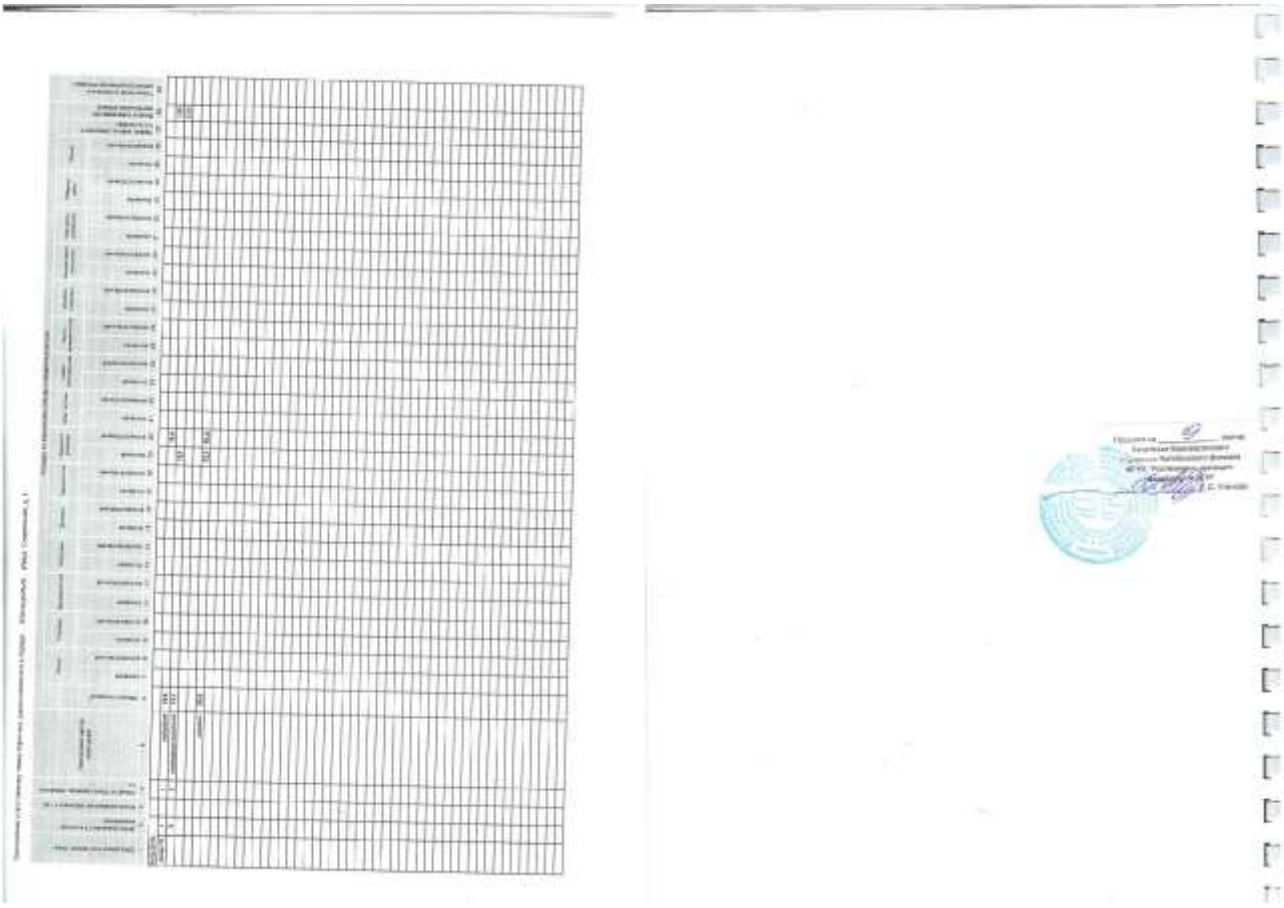
№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	24.09.2015г.		6	
2	Ситуационный план	24.09.2015г.	1:500	1	
3	Поэтажный план	24.09.2015г.	1:200	1	
4	Экспликация	24.09.2015г.		1	

12. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнитель Ф.И.О.	Подпись	Проверил Ф.И.О.	Подпись	Руководитель Ф.И.О.	Подпись
24.09.2015г.	Горюнова Н.А.	[подпись]	Ижикова Е.С.	[подпись]	Ижикова Е.С.	[подпись]


ул. Спортивная, д. 1
ЛИСТ №
МАСШТАБ
ДАТА
ИСПОЛНИТЕЛЬ
ПОДПИСЬ
ВЫПОЛНИЛ
ВЫПОЛНИЛ
РУКОВОДИТЕЛЬ


ЛИСТ №
МАСШТАБ
ДАТА
ИСПОЛНИТЕЛЬ
ПОДПИСЬ
ВЫПОЛНИЛ
ВЫПОЛНИЛ
РУКОВОДИТЕЛЬ



№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА СООРУЖЕНИЕ

Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Южноуральский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Южноуральск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спортивная
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	69	
Иное описание местонахождения		

Адрес на дежурном

Сведения о ранее присвоенном номере за технической учетной в ОТИ

Инвентарный номер	75:414:002:000001788
Кадастровый номер	

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата изменения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на: 24.09.2015г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Усанова Е.С.)

подпись

МП

1.Сведения о правообладателях

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием даты и их краткое описание	Доля в праве собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи

2.Общие сведения о сооружении

Литера	Наименование	Назначение	Фактическое использование	Расположение объекта относительно уровня земли (подземный, наземный, возвышенный)	Год ввода в эксплуатацию
69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	производственное	резервуары	подземные	1982

3.Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документу	Фактически	Застроенная	незастроенная	Назначение площади: вид использования земельного участка		

4.Исчисление площадей и объемов сооружения

Литера	Наименование сооружения (по частям)	Этаж	Формулы для подсчета площадей и объемов по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)
69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)		20,34*11,19	227,7		275

5.Особые отметки:

страница 2

6.Сведения о конструктивных элементах сооружения

Литера	Наименование	Высота, м	Длина, м	Застроенная площадь, м²	Количество постоянных создания	диаметр, м	высота, м	глубина заложения, м	объем, м³	Примечание
69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	20,34	11,19	227,6				3,2	275	подземное

7.Техническое описание элементов сооружения

Литера 69 Сборник 34

Наименование Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов) Таблица 13Ца

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция)	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
1	Фундаменты				
2	Материал резервуаров	металлические резервуары в кол-ве 5 шт.			
3	Опоры				
4	Колонны				
5	Перекрытия				
6	Полы				
7	Электроосвещение				
8	Отопление				
9	Вентиляция				
10					
11	Прочие работы				
	Итого		100		
	Процент износа				

страница 3

8.Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружения (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование сооружения, его конструктивных элементов	Кол-во	Ед. измерения	Стоимость конструкции по таблице	Удельный вес	Группа капитальности	Поправка к стоимости коэффициенты на:			Территориальный пояс исполнения	Стоимость сооружения	Коэффициент	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
69	Сооружение (резервуары для хранения нефтепродуктов)	20	1000	куб	3315,0	1,00	1,00	1,00		1,00	3315,00	6,08	16660	90	1666
												ИТОГО:	16660		1282

9.Общая стоимость сооружения

Полная балансовая стоимость, руб. в ценах _____ г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2006 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах _____ г.

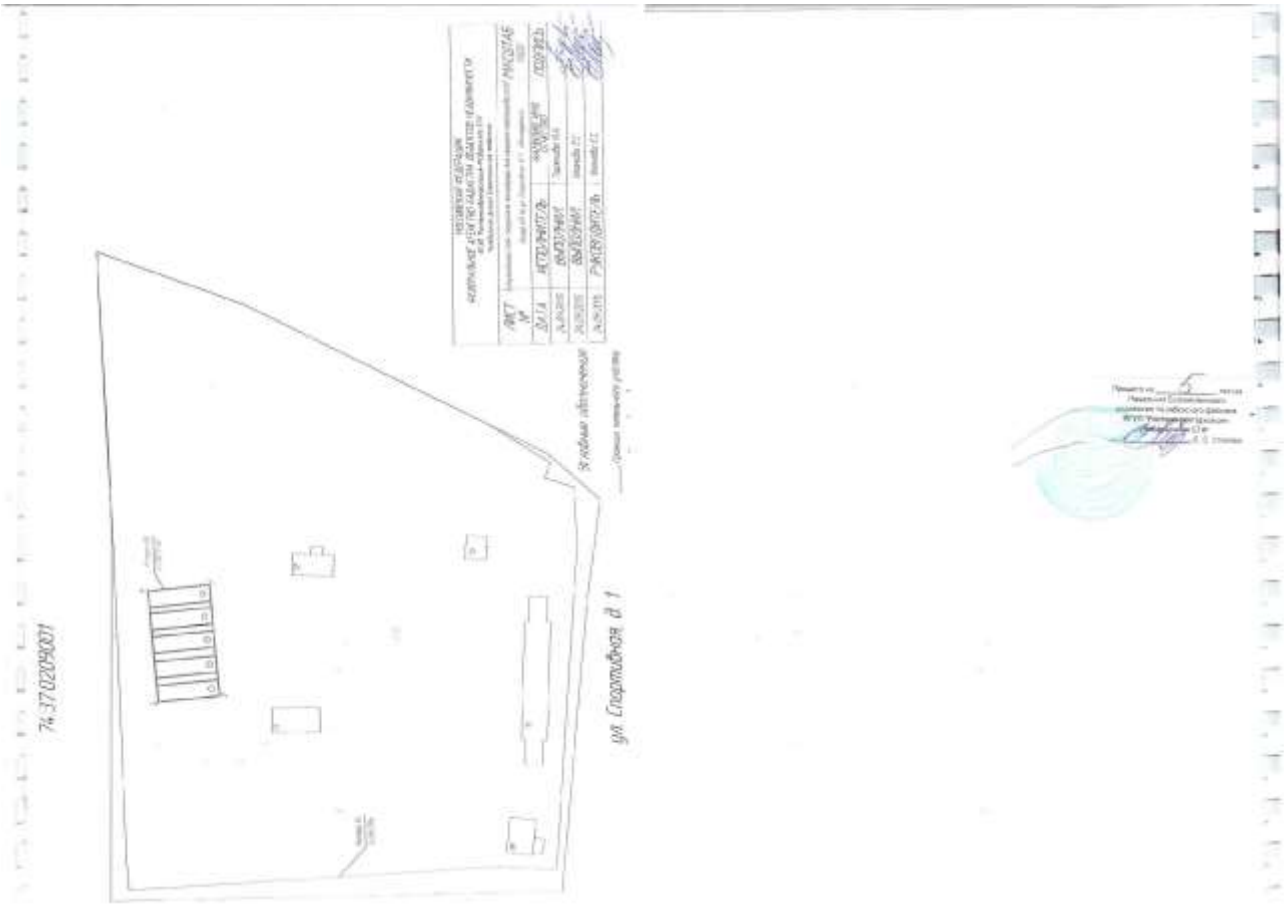
10.Перечень документов, приложенных к техническому паспорту

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт		8	
2	Ситуационный план	1:500	1	
3	Поэтажный план	1:200	1	
4	Экспликация			

11.Отметка об обследовании

Дата обследования	Инженер: Ф.И.О.	Подпись	Инженер: Ф.И.О.	Подпись	Руководитель: Ф.И.О.	Подпись
24.09.15	Пуряева Ч.А.		Усанова Е.С.		Усанова Е.С.	

страница 4


74:37:020904:001
ул. Спасокадрова д. 1
Экспликация объединения
ЛИСТ
№
ДАТА
ПОДПИСЬ

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Нежилое здание (склад горючо-смазочных материалов)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Еманжелинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Еманжелинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спартаковская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	аб	
Иное описание местонахождения		

Адрес по ведомости

Сведения о ранее присвоенном(ых) инвентарном или кадастровом номере в ОТИ

Инвентарный номер	75:404:002:00001 (с/0)
Кадастровый номер	

Наименование учетной единицы	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 24.09.2015г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Уланова Е.С.)

МП

1. Общие сведения о нежилом здании

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Техническая готовность	Год ввода в эксплуатацию
Ба	Нежилое здание (склад горюче-смазочных материалов)	производственное	склад	1	-	1952г.

2. Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документам	Фактическая	Застроенная	Неиспользуемая площадь			
			используемая	под зданиями сооружениями		
		30,8				

3. Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование здания (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, длина (м)	Объем (м³)
Ба	Нежилое здание (склад горюче-смазочных материалов)	1	6,44*4,79	30,8	2,50	77
			Застроенная площадь	30,8		
			Съемочная площадь	30,8		

страница 2

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование здания (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, длина (м)	Объем (м³)

4. Исчисление площадей встроенных помещений

Литера	номер помещения на	Наименование помещений	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, длина (м)	Объем (м³)

5. Особые отметки:

страница 3

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера Ба Год ввода в эксплуатацию 1952г. Число этажей 1 Строительный объем 77 куб. м. Вид внутренней отделки простая Высота этажа 2,5 м. Таблица 29

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Значение коэффициента	Значение конструктивного элемента (гр. 5 х гр. 6)	Износ в %	% износа к строке (гр. 7 х гр. 8/100)	Текущие изменения Износ, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б блоки	[illegible]	31	1,00	31,0	56	17,4		
2	Наружные стены и их отделка	кирпичные	[illegible]	40	1,00	40,0	50	20,0		
	Перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	ж/б плиты	[illegible]	11	1,00	11,0	53	5,8		
	междуэтажное									
4	Крыша	мягкая рулонная	[illegible]							
5	Полы	деревянные	[illegible]	7	1,00	7,0	60	4,2		
6	Проемы: оконные	деревянные	[illegible]	1	1,00	1,0	88	0,9		
	дверные	деревянные	[illegible]							
7	Отделка внутренняя	внутренняя, отделка	[illegible]	3	1,00	6,0	30	2,3		
		внутренняя, окраска								
8	Сантехнические и электрические устройства: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	вентиляция									
	газ									
	электроплита									
	телефон									
	радио									
	лифты									
	телевидение									
	прочие									
	Прочие работы									
			Итого:	93		96,0		50,1		

% износа, приведенный к 100 по формуле: [illegible] 56

% готовности объекта =

% износа по состоянию на 24.09.2015г.

страница 4

Техническое описание пристроек (контаплавоцеиных), веранд, террас и т.п.

Литера
Наименование
Сборник/таблица
Наименование конструктивных элементов | Материал конструкции | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой

Фундаменты
Стены и перегородки
Перекрытия
Крыша
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электроосвещение
Прочие работы
Итого
Процент износа

страница 5

Техническое описание служебных построек

Литера
Наименование
Сборник/таблица
Наименование конструктивных элементов | Материал конструкции | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой

Фундаменты
Стены и перегородки
Перекрытия
Крыша
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электроосвещение
Прочие работы
Итого
Процент износа

страница 6

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек, веранд, террас (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование здания	№ сборника	№ таблицы	Стоимость квадратного метра по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты на): удельный вес	высоту	цикловой индекс	сумму	Удельный вес с поправкой	Стоимость квадратного метра с поправкой	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
Л	Высокие здания (пластиковые, сборные конструкции)	8	20	28,00	0,94	1,00	1,00		0,94	23,48	77	1962	34	663
											ИТОГО:	1962		663

7. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование служебных построек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость квадратного м. по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты на): удельный вес	высоту	цикловой индекс	сумму	Удельный вес с поправкой	Стоимость квадратного м. с поправкой	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
											ИТОГО:		

страница 7

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости ограждений, сооружений (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование отдельных сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина (м)	высота (м)	площадь (м²)	объем (м³)	№ сборника	таблицы	мощность	Стоимость квадратного метра по таблице	Поправка на климатический р-н	Стоимость квадратного метра с поправкой	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
											ИТОГО:				

9. Общая стоимость (руб. в ценах 1969г.)

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здания и их части	1962	663
Служебные постройки		
Сооружения		
Всего	1962	663

10.Стоимость нежилого здания (руб. в ценах текущего года)

Начальная балансовая стоимость, руб в ценах 2012г	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2012 г	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2012 г.

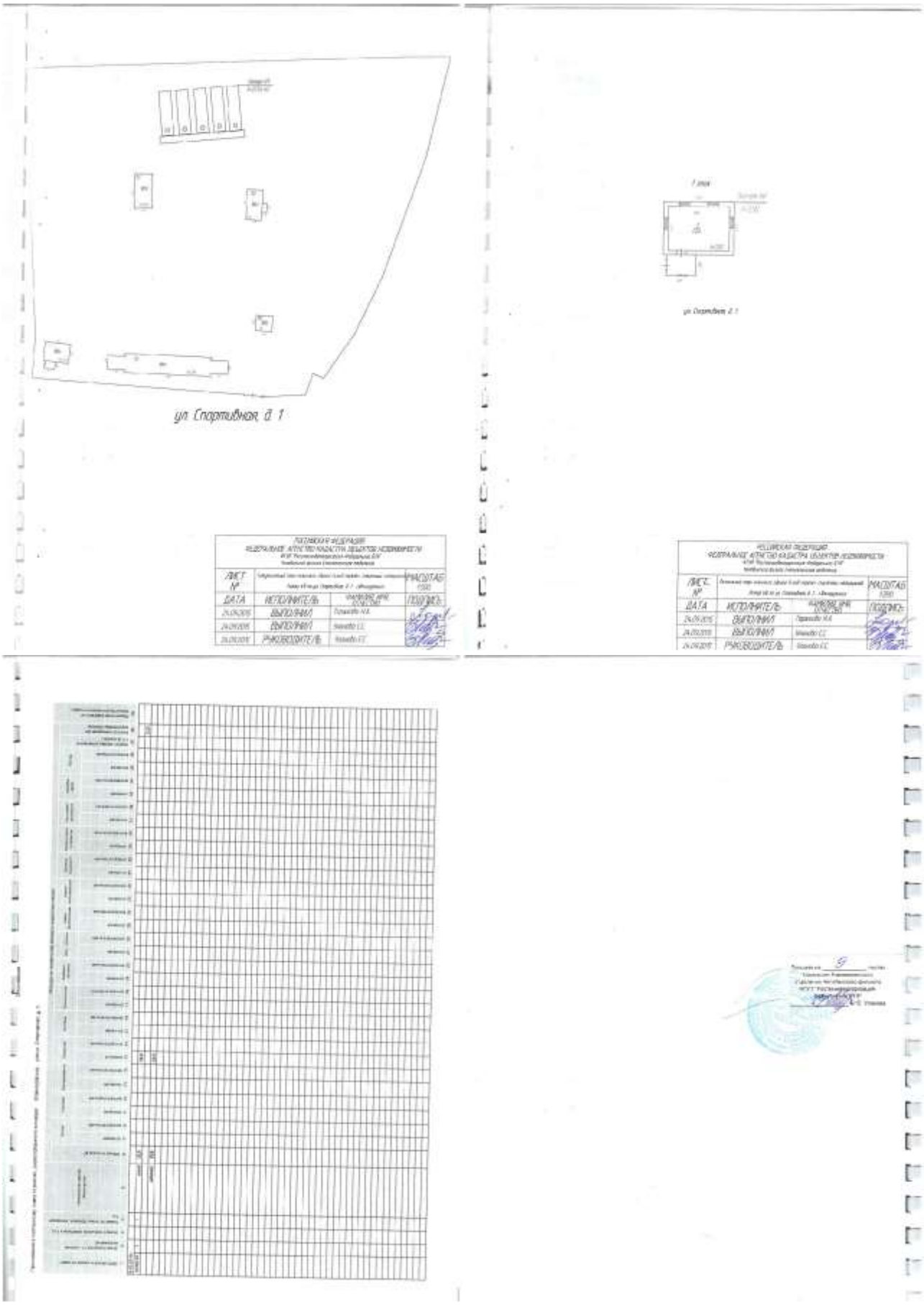
11. Опись (содержание) технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата поступления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	24.09.2015г.		5	
2	Ситуационный план	24.09.2015г.	1:500	1	
3	Поэтажный план	24.09.2015г.	1:200	1	
4	Экспликация	24.09.2015г.		1	

12. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнитель Ф.И.О.	Подпись	Инженер Ф.И.О.	Подпись	Руководитель Ф.И.О.	Подпись
24.09.2015 г.	Торикова Н.А		Ковнова Е.С		Ковнова Е.С	

стр. 8


ул. Спортивная, д. 1
ул. Спортивная, д. 1

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Нежилое здание (склад красок и лака)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Южноуральский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Южноуральск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Соединения
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	73	
Иное описание местоположения		

Адрес по документам

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	75:464:002:000031680
Кадастровый номер	

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на: 24.09.2015г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ (подпись) (Юмашева Е.С.)

МП

1. Общие сведения о нежилом здании

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию
73	Нежилое здание (склад красок и лака)	производственное	склад	1	-	1952г.

2. Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документам	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь			
			замощенная	под зелеными насаждениями		
		133,0				

3. Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, (м)	Объем (м³)
73	Нежилое здание (склад красок и лака)	1	(3,35*4,60)*2+21,56*4,77	133,0	2,30	306
			Застроенная площадь	133,0		
			Съемочная площадь	133,0		

страница 2

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, длина (м)	Объем (м³)

4. Исчисление площадей встроенных помещений

Литера	Номер комнаты	Наименование помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота, длина (м)	Объем (м³)

5. Особые отметки:

страница 3

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера 73 Год ввода в эксплуатацию 1952г. Число этажей 1 Группа капитальности 4

Вид внутренней отделки простая Сборник 3 Таблица 29

Год реконструкции Год капитального ремонта

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения износа, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	природный камень	[illegible]	31	1,00	31,0	50	15,5		
2	Наружные стены, перегородки	природный камень	[illegible]	42	1,00	42,0	50	21,0		
3	Перекрытия чердачные	ж/б плиты	[illegible]	11	1,00	11,0	50	5,5		
4	Крыша	мягкая рулонная	[illegible]	6	1,00	6,0	55	3,3		
5	Полы	бетонные	[illegible]	7	1,00	7,0	50	3,5		
6	Проемы дверные	[illegible]	[illegible]	1	1,00	1,0	65	0,7		
	Итого:			98		98,0		49,5		

% износа, приведенный к 100 по формуле: (процент износа (гр. 9) * 100) / удельный вес (гр. 7) = 51

% готовности объекта =

% износа по состоянию на 24.09.2015г.

страница 4

Техническое описание пристроев (неотапливаемых), веранд, террас и т.п.

Техническое описание служебных построек

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек, веранд, террас (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование здания	Кол-во сборных	Кол-во таблиц	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес	Группу капитальности	Климат. районы	Удельный вес с поправками стоимости к итогам	Индекс (общий коэффициент)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
1	Нежилое здание (лечебницы в селе)	1	28	22,79	0,98	1,00	1,00		0,95	22,73	30	6632	31	4618
										ИТОГО:		6632		4618

7. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование служебных построек	Кол-во сборных	Кол-во таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес	Группу капитальности	Климат. районы	Удельный вес с поправками стоимости к итогам	Индекс (общий коэффициент)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
										ИТОГО:		

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости ограждений, сооружений (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование ограждений, сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина (м)	высота (м)	площадь (м²)	объем (м³)	Кол-во сборных таблиц	Кол-во таблиц	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес	Климат. районы	Индекс (общий коэффициент)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
													ИТОГО:		

9. Общая стоимость (руб. в ценах 1969г.)

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здания и их части	6632	4618
Служебные постройки		
Сооружения		
Всего	6632	4618

12.Стоимость нежилого здания (руб. в ценах текущего года)

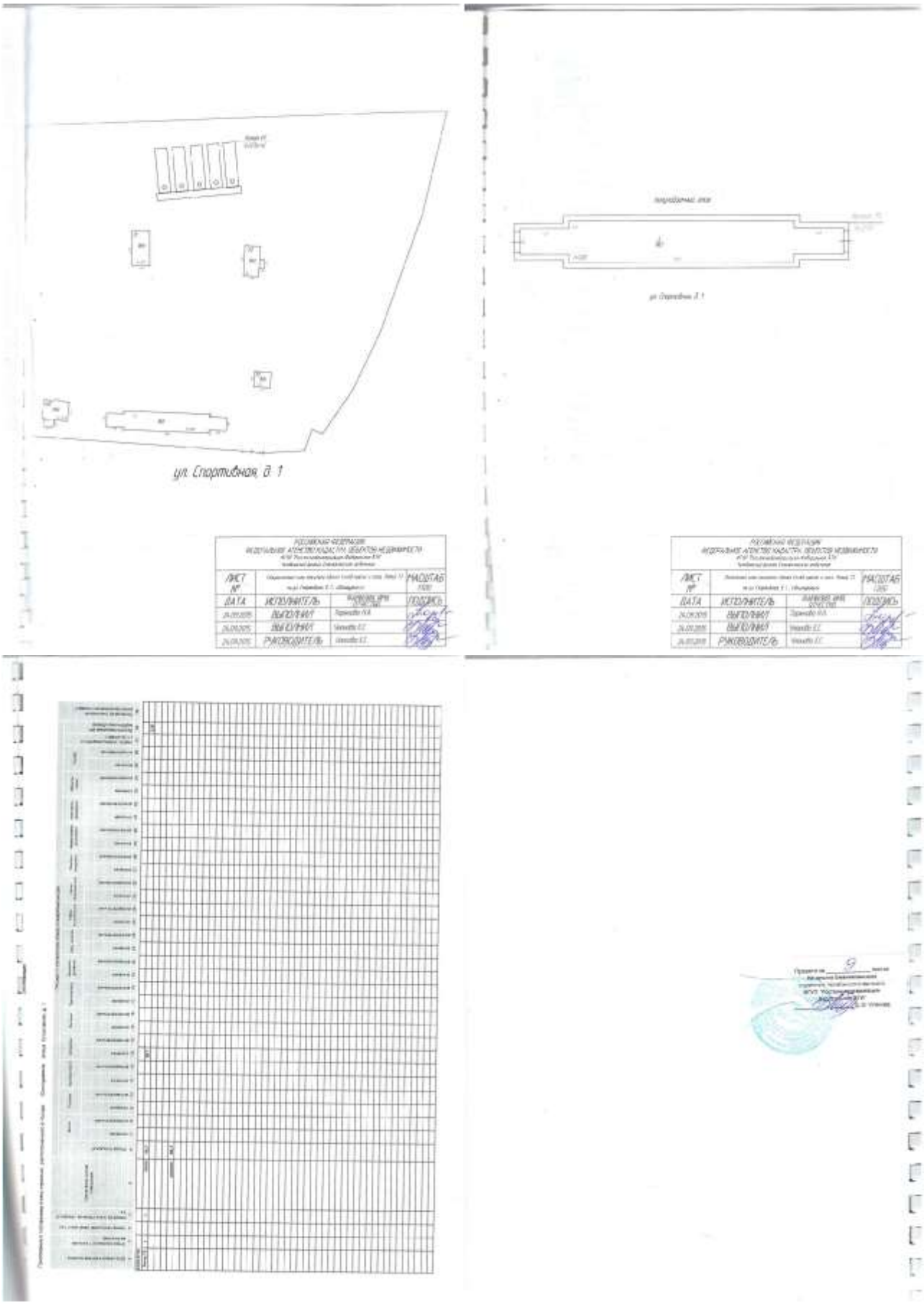
Полная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2015 г.

11. Опись (содержание) технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	24.09.2015г.		6	
2	Ситуационный план	24.09.2015г.	1:500	1	
3	Поэтажный план	24.09.2015г.	1:200	1	
4	Экспликация	24.09.2015г.		1	

12. Отметка об обследовании

Дата осмотра	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись	Руководитель: Ф.И.О.	Подпись
24.09.2015 г.	Ларионова Н.А.		Иванова Е.С.		Иванова Е.С.	


ул. Спортивная, д. 1
ул. Спортивная, д. 1

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ"

Челябинский филиал

Еманжелинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Нежилое здание (склад масел)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Еманжелинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Еманжелинск
Улица (проспект, проезд и т.п.)	тип	улица
	наименование	Спортивная
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ч1	
Иное описание местоположения		

Адрес по документам

Сведения о номере кадастрового квартала от технического плана (ТП)

Инвентарный номер	75:404:002:000011680
Кадастровый номер	

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на: 24.09.2015 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ: _____ (Уланова Е.С.)

МП

1. Общие сведения о нежилом здании

Литера	Наименование (по правоустанавливающим документам)	Назначение	Фактическое использование	Число этажей	Подземная этажность	Год ввода в эксплуатацию
Ч1	Нежилое здание (склад масел)	производственное	склад	1	-	1992г.

2.Экспликация площади земельного участка, кв. м.

По документам	Фактически	Застроенная		Незастроенная площадь		
			выкупленная	под зданиями, сооружениями		
		39,2				

3. Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование здания (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)
Ч1	Нежилое здание (склад масел)	1	6,78*4,40	39,2	3,30	129
			Застроенная площадь	39,2		
			Съемочная площадь	39,2		

страница 2

Исчисление площадей и объемов зданий (их частей) и сооружений

Литера	Наименование зданий (их частей)	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)

4. Исчисление площадей встроенных помещений

Литера	Номер помещения	Наименование помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота этажа (м)	Объем (м³)

5. Особые отметки:

страница 3

Технические описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера: Ч1 Год ввода в эксплуатацию: 1992г. Число этажей: 1 Подземных: Сборка: 0 Высота: 3,3 Группа капитальности: 0 Таблица: 29

Год реконструкции: Год капитального ремонта:

Раздел	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправочный коэффициент	Поправка на конструктивные элементы	Износ, в %	Значение с учетом (гр. 7х гр. 8)	Текущие изменения Износ, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б блоки			18	1,00	18,0	55	10,0		
Наружные стены и их части	кирпичные			32	1,00	32,0	55	17,6		
Перекрытия	ж/б плиты по металлическому каркасу			4	1,00	8,0	60	4,8		
Крыша	шифер			5						
Полы	бетонные			10	1,00	10,0	60	6,0		
Проемы	оконные	деревянные		10	1,00	10,0	55	5,5		
	дверные	деревянные								
Отделка внутренняя	внутренняя			3	1,00	3,0	55	1,7		
	наружная									
Сантехнические и электрические устройства										
Прочие работы										
		Итого:		98		82,0		46,0		

% износа помещений = (10 гр.9 / гр.5 / 100) (гр.5 / 100) / (гр.2 / 100) = 60

% изношенности объекта =

% износа по состоянию на 24.09.2015г.

страница 4

Техническое описание пристроек (неотапливаемых), веранд, террас и т.п.

Техническое описание служебных построек

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий (их частей), пристроек, веранд, террас (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование здания	№ сборника	№ таблицы	Стоимость квадратного метра таблицы	Поправка к стоимости квадратного метра таблицы: удельный вес	группу капитальности	district index	Удельный вес с поправками	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
11	Поясное здание (полей мяса)	9	26	26,08	0,88	1,00	1,09	0,88	22,48	120	2002	69	1181
										ИТОГО:	2002		1181

7. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование служебных построек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость квадратного метра таблицы	Поправка к стоимости квадратного метра таблицы: удельный вес	группу капитальности	district index	Удельный вес с поправками	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
										ИТОГО:		

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости ограждений, сооружений (руб. в ценах 1969г.)

Литера	Наименование ограждений сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина (м)	высота (м)	площадь (м²), объем (м³)	№ сборника	таблицы	коэффициенты	Стоимость измерителя	Поправка на стоимость	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
										ИТОГО:			

9. Общая стоимость (руб. в ценах 1969г.)

	Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
Здание и его части	2002	1181
Служебные постройки		
Сооружения		
Всего	2002	1181

10. Стоимость нежилого здания (руб. в ценах текущего года)

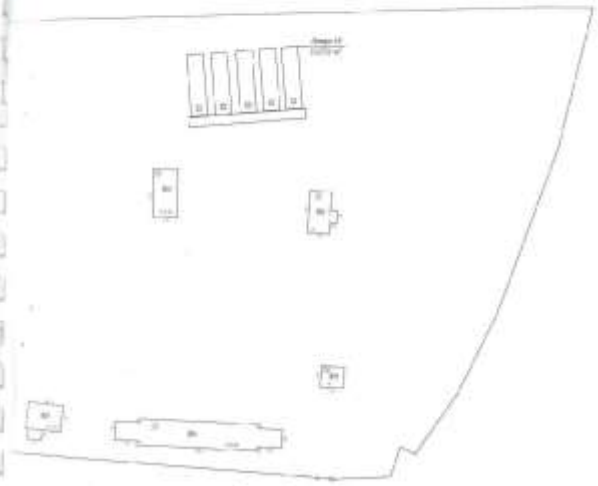
Восстановительная стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2015 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2015 г.

11. Опись (содержание) технического паспорта

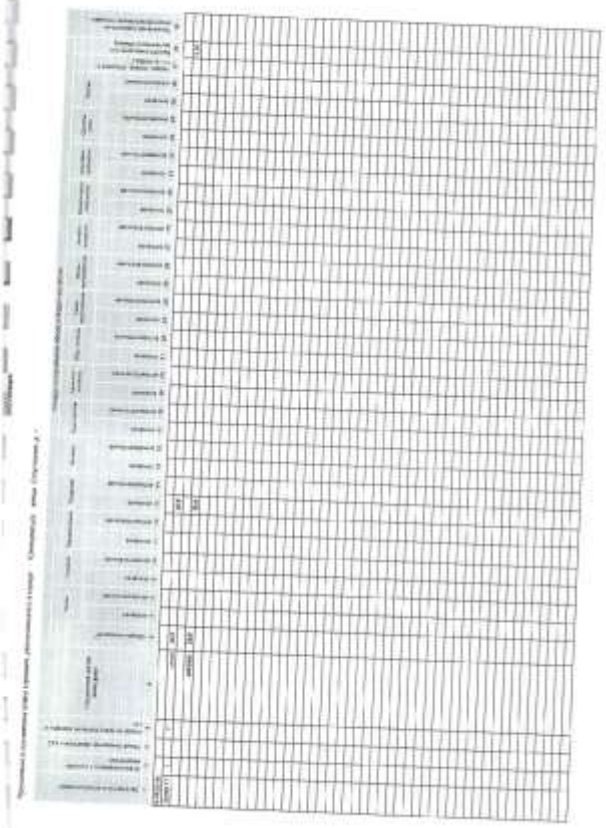
№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	24.09.2015г.		0	
2	Ситуационный план	24.09.2015г.	1:500	1	
3	Поэтажный план	24.09.2015г.	1:200	1	
4	Экспликация	24.09.2015г.		1	

12. Отметка об обследовании

Дата обмера	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись	Руководитель: Ф.И.О.	Подпись
24.09.2015 г.	Тарасова Н.А		Уточова Е.С.		Иванова Е.С.	


ул. Спортивная, д. 1

ул. Спортивная, д. 1



Филиал «Южноуральская ГРЭС»
АО «Интер РАО – Электрогенерация»

Юридический отдел

Начальнику
Юридического отдела

СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА

«15» мая 2018 г. № _____
На № б/н от «11» мая 2018 г.

Уважаемая Наталья Владимировна!

По Вашему запросу балансовая стоимость объектов склада ГСМ по сотоянию на 01.05.2018 г. представлена в таблице 1:

Наименование объекта основных средств	Инвентарный номер	Остаточная стоимость на 01.05.18 г., руб.
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ОПЕРАТОРСКАЯ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 19,3 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-94	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ОХРАННИКА), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 28,5 КВ.М. 2- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-92	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД ГОРЮЧЕ-СМАЗОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 22,6 КВ.М.1- ЭТ	07-007-11-91	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД КРАСОК И ЛАКА), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 98,7 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ, КИРПИЧНОЕ	07-007-11-95	
НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД МАСЕЛ), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 26,9 КВ.М. 1- ЭТАЖНОЕ,КИРПИЧНОЕ	07-007-11-93	
Земельный участок площадью 8449 кв.м., кадастровый № 74:37:02 09 001:0378	Ю000001022	32 563,58
СООРУЖЕНИЕ (ОГРАЖДЕНИЕ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДЛЯ ГСМ), ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ 364 М	07-007-12-343	
СООРУЖЕНИЕ (РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ). КОЛИЧЕСТВО-5 ШТУК, ОБЪЕМ - 75х5 = 375 КУБ.М	07-007-12-342	

Руководитель учетного центра С.В. Радионова

Е.А. Карандашова
+7(35166) 72683

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Левобулачная, 24/1
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Банком Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования является не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или иного заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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

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

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

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

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

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

12. ФРАНШИЗА: 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

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

Страхователь _____ 2 Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

2. За период с «01» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2017 года;

3. За период с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2017 года;

4. За период с «01» октября 2017г. по «31» декабря 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2017 года;

5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017 года;

6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;

7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;

8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2018 года;

9. За период с «01» января 2019г. по «31» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2018 года;

10. За период с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2019 года;

11. За период с «01» июля 2019г. по «30» сентября 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2019 года;

12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2019 года.

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, происшедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщал Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки представленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошлого годового страхового периода убыточности (наличие заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения в оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор в не уплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты

Страхователь _____ 3 Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ Минихметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Титова Е.В.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

Страхователь _____ 4 Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество **ИНГОССТРАХ** Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«18» апреля 2017 года

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

1. На основании заявления Страхователя от «18» апреля 2017 г. Стороны договорились раздел «11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
   «11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **560 000 000,00 (Пятьсот шестьдесят миллионов) Рублей.**
   11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) Рублей.**
   11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.»
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **62 700,00 (Шестьдесят две тысячи семьсот) Рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по **«02» мая 2017 года.**

   При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с **«18» апреля 2017года.**
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Волчков И. В.

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

Страховое публичное акционерное общество **ИНГОССТРАХ** Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«31» марта 2017 года

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Волчков И. В.

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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Тимершин Дамир Радикович

Паспорт выдан: УВД Ново-Савиновского района г. Казани

Зарегистрирован: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.36, кв.53

Является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 443
Дата выдачи: 12 декабря 2011 г.

Председатель Президиума Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

"Деловой Союз Оценщиков"

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-033234/16

«20» мая 2016 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Тимершин Дамир Радикович**
Паспортные данные: **серия 9204, номер 938806, выдан УВД Ново-Савиновского района г. Казани, 09.06.2003 г.**

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Решение Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования являются в настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также являются возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 6.1. С **«08» июня 2016 года** по **«07» июня 2019 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) Российских рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) Российских рублей.**

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

Страхователь _____ Страховщик _____

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 | тел.: +7 499 230-04-50 факс: +7 499 230-04-50 | e-mail: org@srodso.ru web: www. srodso.ru

Выписка № 12229
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
ЗАО «НКК «СЭНК»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что
Тимершин Дамир Радикович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 12.12.2011 г. за регистрационным № 0443
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.12.2017 г.

Дата составления выписки 26.12.2017 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» _____ Шевцова И.А.
М.П.

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286767 КПП 770401001

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ Ингосстрах

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 11.1. 37 800,00 (Тридцать семь тысяч восемьсот) Российских рублей за период страхования. Общая страховая премия производится через рассрочку платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм взносов:

1-й платеж в размере 12 600,00 рублей - по 07.06.2016 г. за период с 08.06.2016 по 07.06.2017 г.;
2-й платеж в размере 12 600,00 рублей - по 07.06.2017 г. за период с 08.06.2017 по 07.06.2018 г.;
3-й платеж в размере 12 600,00 рублей - по 07.06.2018 г. за период с 08.06.2018 по 07.06.2019 г.

Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого полного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменениях всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам проведенного полного периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения в пользу Страхователя дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страхователю по его письменному виде не позднее чем за 5 рабочих дней до начала очередного полного страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от подписания дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования или же неуплаты премии (первого взноса) договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, является отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания последнего страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, происшедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Окончание страхового периода является часть досрочного договора срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Тимергин Дамир Радикович

От Страхователя _____ /Тимергин Д.Р./

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика _____ /Титова Е. В./

Зам. начальника Дирекции КЦОП «Ингосстрах» в РТ (г. Казань) Доверенность № 3-1172 от 01.10.2015г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2137-22

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439808

Настоящий диплом выдан Тимергину Дамиру Радиковичу

в том, что он(а) с 20 июня 2002 г. по 18 октября 2002 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова) по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 октября 2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Тимергину Дамиру Радиковичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (академик)

Город Москва 2002

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 6730

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тимергалину Дамиру Радиковичу

в том, что он(а) с 18 февраля 2008 г. по 05 марта 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) —

выполнил(а) итоговую работу на тему —

М. П.

Ректор (директор) —

Секретарь —

Город Ярославль год 2008

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 152/2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тимергалину Дамиру Радиковичу

в том, что он(а) с 10 мая 2011 г. по 24 мая 2011 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Институте экономики, управления и права (г. Казань)

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	104	отл
Итоговый комплексный экзамен		

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (директор) —

Секретарь —

Город Казань год 2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

162401016527

Документ о квалификации

Регистрационный номер *1176/2014*

Город *Казань*

Дата выдачи *4 апреля 2014г.*

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Тимершин Дамир Радикович
с 21 марта 2014г. по 4 апреля 2014г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Институте экономики, управления и права (г.Казань)
по программе: "Оценочная деятельность"

в объеме: 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	104	
Итоговый экзамен		*отлично*

Итоговая работа на тему: *не предусмотрено*

МП

Руководитель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000047-1 «06» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тимершину Дамиру Радиковичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «06» сентября 2017 г. № 3

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до «06» сентября 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000046-2 «06» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Тимершину Дамиру Радиковичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «06» сентября 2017 г. № 3

Директор А.С. Бужин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» сентября 2020 г.

001035 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000066-3 «08» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Тимершину Дамиру Радиковичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «08» сентября 2017 г. № 4

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «08» сентября 2020 г.

000006 - КА2

000011-KA3