

			<b>2</b>
<b>108</b>	Функциональное устаревание, %		0,0%
<b>109</b>	Внешнее устаревание, %		39,2%
<b>110</b>	Накопленный износ, %=1-(1-строка107)*(1-строка108)*(1-строка109)		75,7%
<b>111</b>	Накопленный износ, руб. = строка 18*строка22		7 859 943
<b>112</b>	Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.		2 526 981
<b>113</b>	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		<b>2 526 981</b>

Таблица 57

<b>1</b>		<b>3</b>					
<b>2</b>	Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	<b>Наружные кабельные сети 666м. Инв.№0000453</b>					
<b>3</b>	Адрес объекта оценки	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>					
<b>4</b>	Наименование источника (справочника)	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009					
<b>5</b>	Код аналога	из.10.06.001	из.10.03.091	из.10.03.030	из.10.03.091	из.10.03.114	из.10.03.091
<b>6</b>	Отрасль промышленности	Электрические городские сети					
<b>7</b>	Назначение	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	ЦРП-6кВ-ГМЗ	ЦРП-6кВ-ТП-3	ЦРП-ТП-1
<b>8</b>	Объемно-планировочные и функциональные параметры:						
<b>9</b>	Номинальное напряжение	-	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ
<b>10</b>	Наименование кабельной линии	-	ф »Стройбаза»	ф »Стройбаза»	ф «Град», «КДП»	ф «ТП-3»	ф «ТП-1»
<b>11</b>	Длина, м.	666	216	15	45	350	40
<b>12</b>	Тип кабеля	-	ААШВ	ААБ	ААШВ	АБбШв	АШВ
<b>13</b>	Сечение, кв. мм	-	120	120	120	120	95
<b>14</b>	Класс конструктивной системы	КС-13	КС-14	КС-14	КС-14	КС-14	КС-14
<b>15</b>	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые
<b>16</b>	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>17</b>	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6	6
<b>18</b>	Справочный показатель по объектам аналогам	<b>301 358,24</b>	<b>1 482 846,81</b>	<b>1 662 751,02</b>	<b>1 482 846,81</b>	<b>2 126 140,65</b>	<b>1 482 846,81</b>
<b>19</b>	Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов						
<b>20</b>	на сейсмичность	1	1	1	1	1	1
<b>21</b>	на величину прочие и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1
<b>22</b>	на региональное различие в уровне цен	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
<b>23</b>	на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1
<b>24</b>	на изменение цен после издания справочника	0,661	0,661	0,661	0,661	0,661	0,661
<b>25</b>	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
<b>26</b>	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.	<b>217 042</b>	<b>1 067 966</b>	<b>1 197 535</b>	<b>1 067 966</b>	<b>1 531 274</b>	<b>1 067 966</b>
<b>27</b>	Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.	<b>144 550</b>	<b>230 681</b>	<b>17 963</b>	<b>48 058</b>	<b>535 946</b>	<b>42 719</b>
<b>28</b>	Физический износ с учетом степени готовности, %	17,5%	28,0%	48,0%	22,0%	16,0%	16,0%
<b>29</b>	Функциональное устаревание, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>30</b>	Внешнее устаревание, %	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%
<b>31</b>	Накопленный износ, %=1-(1-строка28)*(1-строка29)*(1-строка30)	49,8%	56,2%	68,4%	52,6%	48,9%	48,9%
<b>32</b>	Накопленный износ, руб. = строка 31*строка27	72 018	129 663	12 282	25 259	262 132	20 894
<b>33</b>	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	72 532	101 018	5 681	22 799	273 814	21 825

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1		3
34	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>497 669</b>

Таблица 58

		7	
№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог
1	Наименование объекта/ источника (справочника)	Заглубленный склад. Инв. №0000477	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	сз.13.029
3	<b>Отрасль промышленности</b>		Черная металлургия
4	<b>Назначение</b>		перегрузочные станции
5	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>		полуподземные
6	Строительный объем, куб.м.	240,00	
7	Площадь застройки, кв.м.	60	
8	Общая площадь, кв.м.	48	
9	Количество этажей в основной части здания	полуподземные	полуподземные
10	Преобладающая высота этажа, м	4,00	4,00
11	Преобладающий поперечный пролет, м.		
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	нет	нет
13	Объем подвала, куб.м.	есть	есть
14	Наличие фонарей	нет	нет
15	<b>Особые функциональные отличия здания</b>		
16	геометричность		
17	немагнитность		
18	электронная гигиена		
19	сверхчистота		
20	прочее		
21	<b>Преобладающий материал:</b>		
22	перекрытия и покрытие		
23	фундаменты		
24	наружных стен		
25	внутренних стен		
26	перегородок		
27	заполнения проемов		
28	кровли		
29	полов		
30	потолков		
31	прочих конструкций		
32	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
33	Класс качества	э	э
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования		
38	водоснабжение холодное	-	-
39	водоснабжение горячее	-	-
40	противопожарное водоснабжение	-	-
41	канализация	-	-
42	отопление	-	-
43	вентиляция приточная	-	-
44	вентиляция вытяжная	-	-
45	кондиционирование воздуха	-	-
46	электроосвещение	-	+
47	слаботочные устройства	-	-
48	лифты	-	-
49	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>3 392,42</b>
50	в т.ч.		
51	фундаменты		339,45
52	каркас		
53	стены		2002,98
54	перегородки		
55	перекрытия и покрытие		373,19
56	кровли		238,25
57	проемы		101,2

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

		7	
58	полы		101,2
59	отделка		101,2
60	прочие		33,73
61	особостроительные работы		
62	отопление и вентиляция		
63	водоснабжение и канализация		
64	электроосвещение		101,2
65	слаботочные устройства		
66	прочее		
67	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>		
68	на отсутствие части наружных стен		0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>		
70	на различие в высоте этажа		0,00
71	на различие в количестве перегородок		0,00
72	на наличие подвалов		0,00
73	на наличие фонарей		0,00
74	на учет особостроительных работ		0,00
75	на различие в прочности грунтов		0,00
76	на различие в глубине заложения фундаментов		0,00
77	на различие в степени обводнения грунтов		0,00
78	<b>на различие к конструктивных решениях:</b>		0,00
79	фундаменты		0,00
80	каркас		0,00
81	стены		0,00
82	перегородки		0,00
83	перекрытия и покрытие		0,00
84	кровли		0,00
85	проемы		0,00
86	полы		0,00
87	отделка		0,00
88	прочие		0,00
89	особостроительные работы		0,00
90	отопление и вентиляция		0,00
91	водоснабжение и канализация		0,00
92	электроосвещение		-101,20
93	слаботочные устройства		0,00
94	прочее		0,00
95	<i>Итого по первой группе поправок</i>		-101,20
96	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
97	на различие в объеме здания		1
98	на различие в площади		1
99	на сейсмичность		1
100	на величину прочие и непредвиденных затрат		1
101	на региональное различие в уровне цен		1,09
102	на зональное различие в уровне цен		1
103	на изменение цен после издания справочника		1,007
104	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		1,10
105	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.</b>		<b>3613,57</b>
106	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки</b>	<b>867 257</b>	
107	Физический износ с учетом степени готовности, %	81,5%	
108	Функциональное устаревание, %	20,0%	
109	Внешнее устаревание, %	39,2%	
110	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка107)*(1-строка108)*(1-строка109)</b>	91,0%	
111	<b>Накопленный износ, руб. = строка 18*строка22</b>	789 011	
112	<b>Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>	78 246	
113	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>78 246</b>	

Таблица 59

№ пп	Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	8
1	Объект оценки	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
2	Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ пп	Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	8
3	Наименование источника (справочника)	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009
4	Код аналога	Ж5.23.0.313
5	<b>Отрасль промышленности</b>	Элементы зданий и приусадебного благоустройства
6	<b>Назначение</b>	<b>Ограждения железобетонные сплошные и решетчатые</b>
7	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>	
8	Протяженность, м.	1 500
9	<b>Преобладающий материал:</b>	Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах
10	Класс конструктивной системы	КС-10
11	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые
12	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	2,5
13	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
14	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>	<b>1 967,90</b>
15	<b>Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
16	на сейсмичность	1
17	на величину прочие и непредвиденных затрат	1
18	на региональное различие в уровне цен	1,09
19	на зональное различие в уровне цен	1
20	на изменение цен после издания справочника	0,982
21	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	1,07
22	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.</b>	<b>2 107</b>
23	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.</b>	<b>3 160 367</b>
24	Физический износ с учетом степени готовности, %	60,0%
25	Функциональное устаревание, %	0,0%
26	Внешнее устаревание, %	39,2%
27	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка24)*(1-строка25)*(1-строка26)</b>	<b>75,7%</b>
28	Накопленный износ, руб. = строка 23*строка27	2 391 498
29	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	768 869
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>768 869</b>

Таблица 60

1	Характеристики Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	9
2	<b>Наименование</b>	<b>Скважина. Инв. №0000703</b>
3	<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>
4	Наименование источника (справочника)	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009
5	Код аналога	из.7.44.001
6	<b>Отрасль промышленности</b>	Сети водопровода и канализации
7	<b>Назначение</b>	Скважины
8	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>	
9	Диаметр труб, мм	114
10	Глубина, м	30
11	Класс конструктивной системы	КС-12
12	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые
13	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	2,5
14	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
15	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>	<b>12 557,78</b>
16	<b>Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
17	на сейсмичность	1
18	на величину прочие и непредвиденных затрат	1
19	на региональное различие в уровне цен	1,09
20	на зональное различие в уровне цен	1
21	на изменение цен после издания справочника	0,694
22	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй</i>	<i>0,76</i>

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

<b>1</b>	<b>Характеристики Наименование характеристик и параметров, ед.изм.</b>	<b>9</b>
	<i>группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	
<b>23</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.</b>	<b>9 506</b>
<b>24</b>	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.</b>	<b>285 187</b>
<b>25</b>	Физический износ с учетом степени готовности, %	80,0%
<b>26</b>	Функциональное устаревание, %	0,0%
<b>27</b>	Внешнее устаревание, %	39,2%
<b>28</b>	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка28)*(1-строка29)*(1-строка30)</b>	87,8%
<b>29</b>	Накопленный износ, руб. = строка 31*строка27	250 496
<b>30</b>	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	34 691
<b>31</b>	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>34 691</b>

Таблица 61

№п/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Глубина заложения, м	Вид прокладки	Трубы				Протяженность в том числе, м Протяженность трассы, пог.м (по данным Заказчика)	Наименование источника	Код аналога	Единица измерения	Справочный показатель по объектам аналогам	Класс конструктивной системы	Поправка на климатический район	Поправка на изменение цен после издания справочника	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость воспроизводства, руб.	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.
						Диаметр, мм	Материал (марка)	Количество, шт.	Протяженность, м																
1	РФ, Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 Газопровод Кушва Г5м. Инв. № 00000660		2006	-1	подземная	89	сталь	1	5	15	Сооружения городской и инфраструктуры. Углубленные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009	из 6.11.003	1м	891,20	КС-12	1	0,842	7 503	17,50%	0,00%	39,18%	49,8%	3 738	3 765	3 765
						из 6.10.002		1к м				2 781 616,08		КС-12					1	0,842	11 709	17,50%	0,00%	39,18%	49,8%
<b>Итого, руб.</b>																						<b>9 640</b>			

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Таблица 62

№ П/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Протяженность трассы, пог.м (по данным Заказчика)	Глубина заложения, м	Вид прокладки	Трубы				Наименование источника	Код аналога	Единица измерения	Справочный показатель по объектам аналогам	Класс конструктивной системы	поправка на климатический район	Поправка на изменение цен после издания справочника	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость воспроизводства, руб.	Итоговая рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
							Диаметр, мм	Материал (марка)	Количество, шт.	Протяженность, м															
4	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1975	3500	-2	подземная	100	Чугун	1	3500	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	11 015 787	76%	0,00%	39,18%	85,40%	9 407 802	1 607 984	1 607 984	
5	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	2005	589	-2	подземная	100	Чугун	1	589	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	1 853 800	16%	0,00%	39,18%	48,91%	906 697	947 103	947 103	
6	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	2005	50	-1	подземная	100	Чугун	1	50	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	157 368	16%	0,00%	39,18%	48,91%	76 969	80 399	80 399	

Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

## Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Применение данного справочника обусловлено наиболее подходящими характеристиками: год постройки аналога по справочнику (объекты оценки: №12 и №13– 1960 г.п.), назначение строений.

При оценке недвижимого имущества затратным подходом большое распространение получил метод, заключающийся в установлении текущей стоимости совокупных расходов по возведению объекта, имевших место в прошлые годы. Для этого широко используется соответствующая нормативная база “доперестроечного” периода.

В советские времена цены на строительные работы и материалы были относительно устойчивы, поэтому все стоимостные показатели рассчитывались для условий конкретного (базового) года (например: 1969, 1984, 1991). Пересчет сметных норм регламентировался соответствующими постановлениями, разрабатываемыми Государственным комитетом СССР по делам строительства совместно с различными отраслевыми министерствами и ведомствами.

Основой для получения текущей стоимости воспроизводства недвижимости могут служить как данные проектно-сметной документации, так и укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированным в “Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости” (УПВС). “Сборниках укрупненных показателей стоимости строительства” (УПСС) и другой подобной литературе. Необходимо отметить, что указанные справочники составлены в ценах базового 1969 года строительства и содержат сведения практически по всем типам объектов, возводимых в то время и еще эксплуатирующихся сегодня.

В общем случае пересчет стоимости из условий одного базового года строительства в последующий осуществляется по формуле:

### Формула 6

$$C_{II} = C_I * I_{I-II} * K_{I-II}$$

где:

$C_{II}$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах II базового года строительства;

$C_I$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах I базового года строительства;

$I_{I,II}$  — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условия I в условия II базового года;

$K_{I,II}$  — территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства из условия I в условия II базового года.

### Корректировки к стоимости строительства

$I_{1969-1984} = 1,17$  – индекс изменения СМР по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей - промышленность строительных материалов (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года);

$K_{1969-1984} = 1,01$  – территориальный коэффициент к индексам по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Свердловской области (Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года);

$I_{1984-1991} = 1,55$  – индекс изменения СМР по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей - промышленность строительных материалов (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 13 сентября 1990 г. № НА-4/230);

$K_{1984-1991} = 0,02$  – территориальный коэффициент к индексам по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Уральского экономического района (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. № НА-4/226);

$I_{1991-2007} = 46,37$  – индекс изменения СМР и прочих затрат в строительстве для Уральского федерального округа Свердловской области на I квартал 2010 года к уровню базы 1991г. по субъектам Российской Федерации (Приложение к письму Росстроя. От 11.10.2007 №ВК-3752/02).

Расчет Индекса перехода от I квартала 2010 года к VI кварталу 2012 года представлен в таблице:

**Таблица 63**

Индекс	Значение	Источник информации
Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 I кв. 2010	5,58	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08
Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	5,53	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>
$K_{инфл}$ (стр.2/стр.1)	0,991	

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице ниже:

**Таблица 64**

1	№ пп	10	11
	<b>Наименование объекта</b>	<b>Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462</b>	<b>Ямное устройство. Инв. №0000468</b>
2	Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1
3	№№ Сборника УПВС	2	3
4	Наименование аналога	Траншеи и ямы	Угольные ямы
5	Таблица, №	62	32
6	Измеритель	1 м куб.	1 м куб.
7	<b>Стоимость измерителя по таблице</b>	<b>7,3</b>	<b>83</b>
8	Поправка на климатический район	1,08	1,08
9	Величина измерителя	1 600	192
10	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1969 г. (стр.8*стр.9*стр.7)</b>	<b>12 614</b>	<b>17 211</b>
11	Индекс территориальный	1,01	1,01
12	Индекс отраслевой	1,17	1,17
13	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1984 г. (стр.11*стр.12*стр.10)</b>	<b>14 906</b>	<b>20 338</b>
14	Индекс территориальный	1,02	1,02
15	Индекс отраслевой	1,55	1,55
16	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1991 г. (стр.14*стр.15*стр.13)</b>	<b>23 567</b>	<b>32 155</b>
17	Индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2010 года к 1991 г.	46,37	46,69
18	Стоимость воспроизводства в ценах на I квартал 2010 года, руб.	1 092 805,32	1 501 295,06
19	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года	0,99	0,99
20	<b>Стоимость воспроизводства на дату оценки, руб. (стр.19*стр.18)</b>	<b>1 083 013,16</b>	<b>1 487 842,60</b>
21	Физический износ с учетом степени готовности, %	70,00%	77,21%
22	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,0%
23	Внешнее устаревание, %	39,18%	39,18%
24	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка22)*(1-строка23)*(1-строка21)</b>	<b>81,75%</b>	<b>86,1%</b>
25	Накопленный износ, руб. =(1-(1-строка22)*(1-строка23)*(1-строка24))*21	885 403	1 293 198
26	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб. (стр.20-стр.25)	197 610,51	208 096,82
27	<b>Стоимость воспроизводства строения (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>	<b>197 611</b>	<b>208 097</b>

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная затратным подходом с применением Укрупненных показателей стоимости строительства - Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" и Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, на дату оценки 16.01.2013г. составила:

**Таблица 65**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва,	Ограждение основной площадки 1500м. Инв.	768 869

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.
	промышленный район ЖБИ, участок №1	№0000470	
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		<b>Итого, руб.</b>	<b>6 957 290</b>

Итоги рыночной стоимости имущества, определенные в рамках трех подходов на дату оценки 16.01.2013г. без учета НДС сведены в таблицу ниже:

**Таблица 66**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611	-	-
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-
		<b>Итого, руб.</b>	<b>6 957 290</b>	-	-

## 9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки принята равной значению величины стоимости, полученной затратным подходом.

Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки представлен в таблице ниже:

**Таблица 67**

Наименование критерия качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Суммарная граница
--------------------------------	------------------	----------------------	-----------------	-------------------

ООО "РОЯЛТИ"

				критерия
Полнота информации	1,00	0	0	1,00
Достоверность информации	1,00	0	0	1,00
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1,00	0	0	1,00
Допущения, принятые в расчетах	1,00	0	0	1,00
Обоснованность предпосылок выбранного метода	1,00	0	0	1,00
Учет принципа наиболее эффективного использования	1,00	0	0	1,00
Весовые показатели достоверности подхода оценки	1,00	0	0	1,00

Итоговая стоимость определяется по формуле:

$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3$ , где

V- рыночная стоимость итоговая

V1, V2, V3- стоимость, определенная с использованием трех подходов,

Q1, Q2, Q3- средневзвешенное значение достоверности трех подходов по каждому критерию взвешивания.

Согласование результатов приведено в таблице ниже:

**Таблица 68**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600мЗ. Инв. №0000462	197 611	-	-	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-	208 097
<b>Итого, руб.</b>						<b>6 957 290</b>

Таким образом, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г. рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

**- 6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей.**

#### 10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволило сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

**- 6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей, в том числе:**

**Таблица 69**

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		<b>Итого, руб.:</b>	<b>6 957 290</b>

## 11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки ФСО №156, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №257, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №358, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254,255,256 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)<sup>59</sup>.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

## 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные акты

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.

<sup>56</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>57</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>58</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>59</sup> «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
- Земельный кодекс Российской Федерации от 30 октября 2001 г.
- ФЗ “О несостоятельности (банкротстве)” № 127-ФЗ от 26.10.2002г

### **Научная литература:**

- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999
- Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999
- Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант
- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта;
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
- Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва,2003г.;
- Учебно-методическое пособие Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ,1997.
- Физический износ недвижимого имущества- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.:Госстрой, 1990
- Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа,1981г.
- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС;
- Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).  
Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011

### **Информационно-аналитические материалы:**

- Информация о экономико-политической ситуации в России ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) );
- Информация о рынке недвижимости в Свердловской области ([www.upn.ru](http://www.upn.ru), [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com), [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru))
- <http://www.kommersant.ru>
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- Программное обеспечение «Свердловская область на блюдечке», - ДИАС, 2003
- [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com)
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru)
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072
- [http://www.uralfo.ru/soc\\_econ\\_2011.html](http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html)
- <http://uralbr.com/>
- <http://www.gks.ru>;
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru))
- <http://www.avito.ru/>,
- <http://www.e1.ru/>,
- <http://slando.ru/>,
- <http://www.torgdrom.ru/>.

### **Данные, предоставленные Заказчиком:**

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г., от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 купли-продажи земельного участка от 2007г., Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.) и Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.);
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г., №53-2/07-124;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук.

Оценщик  
Калашникова В. А.





## Отчет № 8/13

по оценке рыночной стоимости здания центрального склада, назначение – нежилое.  
Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1,  
принадлежащее ООО «Монолит»,  
расположенное в Свердловской области, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1, принадлежащее ООО «Монолит», расположенное в Свердловской области, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.
<b>ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ»
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	ООО «Роялти»
<b>ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	11.02.2013г.
<b>ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	16.01.2013г.

**ООО «РОЯЛТИ»**

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



Исх.№ 7 от 01.02.2013г.  
Конкурентному управляющему ООО "Монолит"  
Лисицовой Е.В., действующей на основании  
Решения Арбитражного Суда Свердловской области  
Дело №А60-35043/2010

**Уважаемая Елена Викторовна!**

На основании договора на проведение оценки №3-13 от 16.01.2013г., оценщики ООО "Роялти" провели оценку рыночной стоимости здания центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1, принадлежащее ООО «Монолит», расположенное в Свердловской области, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»<sup>1</sup>, в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1<sup>2</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2<sup>3</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3<sup>4</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)<sup>5</sup>.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объекта оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

- 399 783 (триста девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля.

**Таблица 1**

№-П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	РФ, Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	399 783

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,  
Директор ООО "Роялти"



Новгородова А.А.

<sup>1</sup> «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

<sup>2</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>3</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>4</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>5</sup> «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	7
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	11
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	12
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	13
1.6.	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ .....	13
1.7.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	14
1.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....	14
1.9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	14
1.10.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	15
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	15
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ .....	16
3.1.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	16
3.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	16
3.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
3.3.1.	Характеристика г. Кушва .....	17
3.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	21
3.5.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
3.5.1.	Описание составляющих объекта оценки .....	24
3.5.2.	Количественные и качественные характеристики составляющих объекта оценки .....	24
3.6.	РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ .....	25
3.7.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	26
4.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	27
4.1.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ .....	27
4.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
4.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	28
4.3.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	29
	<u>Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества .....</u>	<u>29</u>
	<u>Методы определения физического износа недвижимого имущества .....</u>	<u>30</u>
	<u>Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества .....</u>	<u>30</u>
	<u>Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества .....</u>	<u>30</u>
4.3.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	30
	<u>Метод прямого сравнительного анализа продаж .....</u>	<u>31</u>
	<u>Метод валового рентного мультипликатора .....</u>	<u>32</u>
	<u>Метод общего коэффициента капитализации .....</u>	<u>32</u>
4.3.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
4.4.	МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	34
4.4.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	35
4.4.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	37
4.4.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	39
4.5.	ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
5.	ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
5.1.	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ .....	43
6.	АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....	43
6.1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ .....	43
6.2.	ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА .....	44
6.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	49
6.4.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г. КУШВА .....	49
6.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. КУШВА .....	55
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	62
7.1.	ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА .....	62
8.	ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	64

ООО «РОЯЛТИ»

9.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	68
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
9.1.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	69
9.1.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	70
9.1.3.	РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА-АНАЛОГА.....	71
9.1.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	77
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
9.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
10.	ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83
11.	МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	83
12.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	84
	Приложение №1. Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика.....	87
	Приложение №2. Образовательные документы оценщика.....	90
	Приложение №3. Свидетельство о членстве саморегулируемой организации.....	93
	Приложение №4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке.....	95

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
<b>Объект оценки</b>		Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1, принадлежащее ООО «Монолит», расположенное в Свердловской области, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.		
<b>Собственник недвижимости/балансодержатель недвижимости</b>		Собственник – ООО «Монолит». На основании Свидетельства о государственной регистрации права 66АГ 734291 от 17.06.2009г., №66-66-17/015/2009-153.  Балансодержатель - ООО "Монолит". На основании Справки о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.		
<b>Основание для проведения оценки</b>		Договор №3-13 от 16.01.2013г.		
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, руб.				
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	1 254 237,29	585 310,89
Основные выводы				
<b>Текущее использование объекта:</b>		Не используется (на основании Справки Исх.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции. На месте объекта зафиксирован конструктивный элемент - единица объекта недвижимости – наличие фундамента)		
<b>Наиболее эффективное использование объекта:</b>		Наиболее эффективным использованием объекта оценки (произведен демонтаж здания, на месте объекта зафиксирован конструктивный элемент - единица объекта недвижимости – наличие фундамента) – дальнейшее проведение строительных работ, возведение на нем здания и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации и использование по его прямому назначению – складское здание.		
<b>Примечание:</b>		<i>Подробное описание объектов оценки представлено в Разделе “Описание объектов оценки” настоящего Отчета. Подробный расчет рыночной стоимости каждого объекта оценки представлен в Разделе “Расчет рыночной стоимости объектов оценки” настоящего Отчета.</i>		

Таблица 2

ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ								
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитан ая в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитан ая в рамках сравнитель ного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитан ая в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимост и <sup>1</sup> (без НДС), руб.	В том числе:	
							Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки <sup>2</sup> (без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	2 591 133	-	-	2 591 133	399 783	2 191 350

Таблица 3

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	399 783

<sup>1</sup> В стоимость строения (здания) входит стоимость земельного участка, а также сам земельный участок вынесен для презентации результата расчета в отдельную строку.

<sup>2</sup> Объект оценки в соответствии с Задаанием на оценку – есть отдельное строение (Здание центрального склада) без земельного участка, на котором расположено это строение, поэтому из согласованного результата по объекту недвижимости Оценщик вычитает стоимость земельного участка и итоги проведенной оценки выносит в две строки: стоимость объекта оценки - строения (Здание центрального склада) и стоимость земельного участка.  
ООО "РОЯЛТИ"

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
1	<b>Объект оценки</b>	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1, принадлежащее ООО «Монолит», расположенное в Свердловской области, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.
2	<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<p>Здание центрального склада, назначение: нежилое, площадь: общая 1140,2 кв.м, инвентарный номер: 557/01/0001/40-00, Литер: 21А, 21Б, 21В, этажность: 1 по адресу: РФ, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, принадлежит ООО «Монолит» на основании Свидетельств о государственной регистрации права 66АГ 734291 от 17.06.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №66-66-17/015/2009-153.</p> <p>Объект оценки находится на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, на основании Договора №123 купли-продажи земельного участка от 2009г и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)</p> <p>Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. “ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНИКОМ”.</p>
3	<b>Обременения</b>	Не зарегистрировано.
3	<b>Вид оцениваемого права (объем передаваемых прав)</b>	<p>Право собственности:</p> <p>Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p>
4	<b>Цель оценки</b>	Определение вида стоимости, указанного в п.6 настоящего Задания на оценку
5	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с ФЗ “О несостоятельности (банкротстве)” № 127-ФЗ от 26.10.2002г.
6	<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p><b>Рыночная стоимость объекта оценки</b> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p> <p>То есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
7	<b>Дата оценки (дата определения)</b>	<p><b>16.01.2013</b></p> <p>Все расчеты выполнены на вышеуказанную дату.</p>

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	<i>стоимости, дата проведения оценки)</i>	«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
8	<i>Срок проведения оценки</i>	с 16.01.2013г. - 11.02.2013г.
9	<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
10	<i>Номер и Дата составления отчета</i>	Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 08/13 и предоставляется Заказчику в письменной форме.
11	<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p><i>Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;</li> <li>• информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;</li> <li>• в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.</li> <li>• Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.</li> <li>• выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;</li> <li>• заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;</li> <li>• все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.</li> <li>• Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.</li> <li>• Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.</li> <li>• Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>• Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.</li> <li>• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.</li> <li>• В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).</li> <li>• При осмотре объекта было установлено отсутствие составляющих конструктивных элементов Объекта оценки (на основании Справки Исх.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции). По факту проведения анализа фактического наличия конструктивных элементов объекта оценки, зафиксировано только наличие фундамента, которого и будет произведен расчет рыночной стоимости.</li> <li>• Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Объект оценки в соответствии с Заданием на оценку – есть отдельно строение (Здание центрального склада) без земельного участка, на котором расположено это строение, поэтому из согласованного результата по объекту недвижимости Оценщик выделяет стоимость земельного участка и итоги проведенной оценки выносит в две строки: отдельно стоимость объекта оценки - строения (Здание центрального склада) и стоимость земельного участка.</li> </ul>
12	<b>Исполнитель работ по оценке объекта оценки (оценщик)</b>	<b>Калашникова Вера Александровна</b>
13	<b>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации</b>	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО” <b>Юридический адрес:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. <b>Адрес исполнительной дирекции:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. <b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
14	<b>Полис страхования гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.  Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.
15	<b>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении стоимости объекта оценки</b>	Федеральные стандарты оценки №№1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007года. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

### 1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 5

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	8	Данное время включает в себя время, в течении которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	8	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	16	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	8	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	48	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	8	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	24	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	<b>Итого часов:</b>	<b>120</b>	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

<b>ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	<b>Новгородова Анастасия Александровна, директор ООО “Роялти” оценщик</b>
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Нижний Тагил, Свердловской области
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО” <b>Юридический адрес:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. <b>Адрес исполнительной дирекции:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. <b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<b>1996-2001гг.</b> Нижнетагильский Технологический институт Уральского Государственного Технического Университета -УПИ 2001г, Диплом о высшем образовании № 159375 от 06 июля 2001г. ДВС 0634557 Квалификация менеджер. <b>2004г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка Институт Профессиональной оценки Диплом о профессиональной переподготовке №288/2004 ПП № 718594 от 15 сентября 2004г. Квалификация оценщик, направление Оценка предприятия (бизнеса) <b>2007г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Особенности оценки активов для целей залога - специфика, практика, требования” Сертификат №2860-К от 31.03.2007г. Курсы повышения квалификации и сертификации “Обязательные дисциплины” Сертификат №3304-К от 31.07.2007г. <b>2009г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Практика оценки стоимости дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий” Сертификат №5358-К от 30.05.2009г. <b>2011г.</b> НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации №0010/2011. <b>2011г.</b> НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Обязательные дисциплины» Сертификат №0007-К.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №1038583. Срок страхования с 01.05.2012 г. по 30.04.2013 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2004 года
<b>Основание для сотрудничества</b>	Решение №1 общего собрания участников ООО “Роялти” от 24.02.2009г.
<b>ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	<b>Калашникова Вера Александровна, оценщик, исполнитель настоящей оценки</b>
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Нижний Тагил, Свердловской области
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО” <b>Юридический адрес:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. <b>Адрес исполнительной дирекции:</b>

ООО “РОЯЛТИ”

	125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. <b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<b>2005г.</b> НОУ Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 724462 от 24.09.2005г. <b>2007г.</b> Финансовая академия при правительстве РФ Академия менеджмента и рынка. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Экспертиза отчетов об оценке» №3386-К выдан 10 августа 2007 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.  Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2005года
<b>Основание для сотрудничества</b>	Трудовой договор № 1 от 10.03.2009г
<b>Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Роялти»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ОГРН 1096623002728, дата присвоения 02.03.2009г.
<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Юридический адрес: 622042 Свердловская область г. Нижний Тагил, пр. Мира, 69 Почтовый адрес (адрес местонахождения): 622034 Свердловская область г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 42А, оф.5 ИНН/КПП 6623058017/662301001

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 7

<b>Заказчик</b>	<b>ООО «Монолит»</b> Юридический адрес: 624350 г. Качканар ул. Привокзальная, 2 ИНН 6624005762 КПП 662400101 ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. р/сч 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург к/сч 30101810900000000795 БИК 046577795
-----------------	---

### 1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ

Собственник объекта оценки - ООО «Монолит».

Балансодержатель объекта оценки - ООО «Монолит».

Таблица 8

<b>Организационно-правовая форма и наименование:</b>	ООО «Монолит»
--	---------------

**ООО «РОЯЛТИ»**

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

<b>Место нахождения:</b>	Юридический адрес: 624350, г. Качканар, ул. Привокзальная, 2.
<b>Реквизиты, ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица</b>	ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. ИНН 6624005762 КПП 662400101 Р/с 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» в г.Екатеринбурге К/с 30101810900000000795 БИК 046577795

### 1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 256,255,254.
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>3</sup>».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г., обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)

### 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

При составлении Отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000727;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291 №66-66-17/015/2009-153;
- Договор купли-продажи Здания от 29.10.2008г. и Акт приема-передачи Здания от 29.10.2008г.
- Кадастровый паспорт на здание от 28.11.2008г., АГ №443454;
- Инвентарно-техническая карточка на здание центрального склада от 15.04.2005г., Инв.№ 5571/40;
- Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 30.06.2009г. №6653/201/09-3065;
- Служебная записка об отсутствии здания центрального склада;
- Акт осмотра от 23.01.2013г..

Все документы заверены и приложены к настоящему отчету (Приложение № 4).

### 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 9

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1, 2	1. Общие сведения 2. Описание объекта	- В разделах сделаны соответствующие ссылки

<sup>3</sup> «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

№ раздела	Название раздела	Источник получения
	оценки и его окружения 3. Выбор подходов (методов) оценки	
3,4,5	Анализ объекта оценки и его окружения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Информация о экономико-политической ситуации в России (<a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a>);</li> <li>- <a href="http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html">http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html</a></li> <li>- <a href="http://uralbr.com/">http://uralbr.com/</a></li> <li>- <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>;</li> <li>- <a href="http://www.uralinform.ru">www.uralinform.ru</a>)</li> <li>- <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>,</li> <li>- <a href="http://www.e1.ru/">http://www.e1.ru/</a>,</li> <li>- <a href="http://slando.ru/">http://slando.ru/</a>,</li> <li>- <a href="http://www.torgdrom.ru/">http://www.torgdrom.ru/</a>.</li> </ul>
7,8	Оценка износа и устареваний	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Физический износ недвижимого имущества - Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.: Госстрой, 1990</li> <li>- Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г.</li> <li>- <a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a></li> </ul>
9	Оценка объектов затратным подходом	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Сборник "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011</li> <li>— Сборник "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011</li> <li>— Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).</li> </ul>
9	Согласование результатов	- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта

### 1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.3- 1.9 настоящего Отчета, нет.

### 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;
- информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
- Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.
- Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).
- При осмотре объекта было установлено отсутствие составляющих конструктивных элементов Объекта оценки (на основании Справки Иск.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции). По факту проведения анализа фактического наличия конструктивных элементов объекта оценки, зафиксировано только наличие фундамента, которого и будет произведен расчет рыночной стоимости.
- Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.
- Объект оценки в соответствии с Заданием на оценку – есть отдельно строение (Здание центрального склада) без земельного участка, на котором расположено это строение, поэтому из согласованного результата по объекту недвижимости Оценщик выделяет стоимость земельного участка и итоги проведенной оценки выносит в две строки: отдельно стоимость объекта оценки - строения (Здание центрального склада) и стоимость земельного участка.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

#### 3.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание центрального склада, назначение: нежилое, площадь: общая 1140,2 кв.м, инвентарный номер: 557/01/0001/40-00, Литер: 21А, 21Б, 21В, этажность: 1 по адресу: РФ, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, принадлежит ООО «Монолит» на основании Свидетельств о государственной регистрации права 66АГ 734291 от 17.06.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №66-66-17/015/2009-153.

Объект оценки находится на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, на основании Договора №123 купли-продажи земельного участка от 2009г и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)

Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. “ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ”. Документы представлены в Приложении №4 данного Отчета.

В части объекта оценки и земельного участка оценивалось **право собственности**.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### 3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000727;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291 №66-66-17/015/2009-153;
- Договор купли-продажи Здания от 29.10.2008г. и Акт приема-передачи Здания от 29.10.2008г.
- Кадастровый паспорт на здание от 28.11.2008г., АГ №443454;
- Инвентарно-техническая карточка на здание центрального склада от 15.04.2005г., Инв.№ 5571/40;
- Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 30.06.2009г. №6653/201/09-3065;
- Служебная записка об отсутствии здания центрального склада;
- Акт осмотра от 23.01.2013г..

Анализ показал, что не вся необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик объектов оценки предоставлена. Вся недостающая информация была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета. Это позволяет утверждать, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.

### 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено по адресу Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.

Расположение населенного пункта г. Кушва относительно ориентира - Свердловская область, а также положение оцениваемых объектов недвижимости относительно г. Кушва представлено далее.

#### 3.3.1. Характеристика г. Кушва

Недвижимое имущество, расположено в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Город Кушва<sup>4</sup> был основан в 1735 году и расположен на восточном склоне Уральского горного хребта. Благодаря месторождению, с добычи первой тонны железной руды и начато строительство Кушвинского казенного завода. В 1801 году Кушвинский завод стал центром нового образования — Гороблагодатского горного округа, объединившего в уникальный хозяйственный комплекс Кушвинский, Верхнетуринский, Нижнебаранчинский, Нижнетуринский и Серебрянские заводы. Для заводов и приписных деревень своего округа Кушвинский завод играл роль административного центра. Кушва не имела прав города, тем не менее, здесь существовали условия для городских видов деятельности, крестьянам и заводским жителям были разрешены кустарные промыслы и торговля.

С открытием в 1823 году на землях округа золота, а в 1824 году и платины Кушвинский завод на долгое время становится центром крупного района добычи драгоценных металлов. После отмены крепостного права и нового административно-территориального деления поселение Кушвинский завод Пермской губернии Верхотурского уезда стало центром волости. Развитие поселения не отставало от общего развития страны. Во второй половине XIX века в Кушве появился телеграф, а затем телефонная связь. Осенью 1878 года открылось постоянное железнодорожное сообщение с Екатеринбургом и Пермью.

Начало XX века Кушва встречала внешне и по содержанию похожей на небольшой уездный город. В поселении были к тому времени казначейство, почтово-телеграфная контора, больше шестидесяти торговых заведений, больница и госпиталь, метеостанция, почти две тысячи дворов, десять тысяч жителей, дети которых обучались в училищах: городском, двух земских одноклассных и женском горного ведомства, а также в женской прогимназии и трех церковных школах. Культурная жизнь соответствовала в размерах поселения: библиотека, горный музей, клуб и театр, в котором ставились любительские спектакли.

<sup>4</sup> <http://www.adm-kushva.ru/>

Кроме казенного металлургического завода, рудника и железной дороги население было занято на шестидесяти частных предприятиях и кустарных промыслах. Революция 1917 года и гражданская война в судьбе Кушвы занимают особое место. Кушвинский завод осенью 1918 года стал последним бастионом отступающих с Урала войск Красной Армии. Самыми кровавыми на Урале были семь месяцев пребывания в Кушве белогвардейцев: сотни расстрелянных и брошенных в шахты большевиков. В 1926 году поселение получило статус города, и в 1930 году Кушва стала районным центром.

Лишения и страдания в годы Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., как и Победу в ней над фашизмом кушвинцы в полной мере разделили со всем советским народом: одиннадцать тысяч человек из города и района ушли на фронт, 4465 из них не вернулось. Не выразить в цифрах вклад трудящихся в тылу горняков и металлургов, машиностроителей и колхозников, железнодорожников и лесозаготовителей.

В 1956 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Кушвинский район был ликвидирован, а город Кушва отнесен к категории городов областного подчинения. В городе начинается интенсивное строительство. Расширяются действующие предприятия, металлургический завод преобразован в завод прокатных валков, появляются новые предприятия на карте города.

За успехи, достигнутые трудящимися города в развитии производственных сил Урала, значительный вклад в обеспечении Победы над немецко-фашистскими захватчиками в Великой Отечественной войне и в связи с 250-летием со времени основания Указом Президиума Верховного Совета СССР от 24 октября 1985 года город Кушва был награжден Орденом «Знак Почета».

В настоящее время занимаемая площадь с закрепленными в административных границах территориями составляет 2386 кв. км. В состав Кушвинского городского округа входит 12 сельских населенных пункта: п. Баранчинский, поселок станции Азиатская, деревни Боровая, Мостовая, Верхняя Баранча, Кедровка, Молочная, п. Орулиха, Софьянка, п. Хребет Уральский, п. Чекмень, проживает 54 национальности.

## **Образование**

На территории Кушвинского городского округа действует 36 образовательных учреждений: 13 школ, 18 детских садов, 5 учреждений дополнительного образования. В них работает более 1 500 работников, в том числе 800 педагогов. В образовательных учреждениях обучается больше 4 000 учащихся, детские сады посещают 2 000 воспитанников. Высшую квалификационную категорию имеет 5,6% педагогов, первую категорию — 82%. Повышение квалификации работников осуществляется, в том числе, через инновационный центр «INTEL: Обучение для будущего», созданный на базе образовательного учреждения №3. Три школы города — №20, гимназия №6 и №1 стали победителями Всероссийского конкурса образовательных учреждений, внедряющих инновационные образовательные программы, и были награждены грантом в размере 1 000 000 рублей.

За активную учебу, творческие достижения, активное участие в жизни города учащимся школ, начального профессионального образования и техникумов с 2001 года вручаются особые награды в номинации «Образование» — Гранты главы Кушвинского городского округа.

Учреждения дополнительного образования организуют деятельность детей, развивая их творческие способности и удовлетворяя разнообразные интересы. Спортивные традиции продолжаются и совершенствуются в детско-юношеской спортивной школе Олимпийского резерва.

## **Культура**

На территории Кушвинского городского округа функционирует 5 библиотек, 4 образовательных, 6 досуговых учреждений и краеведческий музей. В учреждениях культуры работает более 300 человек. Библиотеки города располагают фондом порядка 145 000 экземпляров и обсуживают порядка 14 000 тысяч читателей. В детских школах искусств обучается около 1 000 детей и подростков. Процент охвата художественным образованием составляет 22%, что в значительной степени превышает областной и российский уровни.

Интересна и разнообразна деятельность досуговых учреждений. Ведущим направлением для них является развитие и поддержка социально-культурных инициатив, развитие художественного народного творчества, поддержка новых форм культурно-досуговой деятельности. В 54 клубных формированиях и объединениях занимается более тысячи участников. Мероприятия, проводимые в них, доступны и взрослым и детям, социально незащищенным гражданам, инвалидам, пожилым, ежегодно проходит более 600 праздников, встреч, концертов. Фонды Кушвинского краеведческого музея составляет 1 295 единиц хранения. Ежегодно выставки и мероприятия посещают более 6 000 человек.



## Здравоохранение

В настоящее время медицинскую помощь населению оказывает сеть лечебных учреждений Центральной городской больницы и Стоматологической поликлиники. Поликлиника детской больницы и родильное отделение в 2003 году получили достойное звание ВОЗ ЮНИСЕФ «Больница, доброжелательная к ребенку». С 2001 года внедрены программы для беременных женщин и детей «Сонатал» и «Интоника», которые обучают своих родителей любить своего ребенка, формировать гармонично развивающуюся личность, укрепляют семейные узы.

Медицинские учреждения города участвуют в проекте по реформированию амбулаторно-поликлинической помощи населению. Запущены в действие и прошли лицензирование Центры общей врачебной (семейной) практики в Кушве, поселке Баранчинском, поселке Восток и станции Азиатская. Около 100 специалистов (врачи, фельдшеры, медсестры) прошли обучение на выездных циклах Уральской государственной медицинской академии и Областного медицинского колледжа. За три года получено 3 новых санитарных автомобиля, в том числе, 1 реанимобиль для отделения скорой медицинской помощи. В учреждения здравоохранения поступило медицинское оборудование на сумму свыше 2 000 000 рублей, приобретены рентген, аппарат ЭКГ, монитор акушерский, комплект лабораторного оборудования.

## Демографическая ситуация<sup>5</sup>

Численность населения по годам (тыс. жит)							
1897	1.3	1979	43.3	2001	40.4	2010	33.0
1926	14.2	1989	43.1	2003	35.6	2011	30.2
1931	13.2	1992	43.2	2005	34.3	2012	29.8
1959	46.2	1996	42.3	2006	33.9		
1967	47	1998	41.8	2007	33.6		
1970	43.8	2000	40.9	2008	33.4		

## Спорт

На территории Кушвинского городского округа действуют спортивные комплексы «Горняк», «Заречный», «Синегорец», водная станция, стрелковый тир (МОУ СОШ №1), клуб водного туризма «Урман». В 72 секциях занимается около 1 300 человек под руководством 46 тренеров-преподавателей. Кушвинские спортсмены имеют высокие результаты в областных, всероссийских и международных соревнованиях по хоккею, футболу, лыжным гонкам, шахматам, пулевой стрельбе и пауэрлифтингу.

## Экономика и промышленность

В Кушвинском городском округе действует 12 промышленных предприятия, более 600 предприятий малого бизнеса. В 2008 году объем производства составил 2 820,5 млн. рублей. Ключевую роль в промышленности нашего округа играет машиностроение и металлообработка, составляя 65,5% местной экономики. Большой опыт производства чугунных прокатных валков накоплен на ОАО «Кушвинский завод прокатных валков». В настоящее время предприятия осуществляет программу технологического перевооружения, ориентируясь на меняющиеся условия рынка товаров металлургической промышленности.

Продукцию для предприятий горнодобывающей и металлургических отраслей, стрелочные переводы и путеремонтные машины производит «Завод транспортного оборудования». Кушвинский электромеханический завод выпускает трансформаторные подстанции.

Значительная доля пищевой промышленности городского округа в экономике города. Лидером пищевой промышленности является ОАО «Молочная благодать». Кушвинский молокозавод входит в тройку лучших молочных заводов Свердловской области, предприятия выпускает более 50 наименований молочной продукции. В 2004 году на территории Кушвинского городского округа запущена в эксплуатации шахта «Южная» ОАО «Высокогорский горно-обогатительный комбинат» на горизонте минус 240 метра.

ЗАО «Керамзитовый завод» представляет промышленность строительных материалов территории. Больше 260 лет основой экономической и социальной жизни поселка Баранчинского является Баранчинский электромеханический завод, производящий электродвигатели, генераторы и мини-электростанции. Стабильно работает потребительский рынок Кушвинского городского округа. Объем розничной торговли за прошлый год составляет 1 457,1 млн. рублей, 68% товаров реализуется субъектами малого предпринимательства.

Месторасположение города Кушва относительно г. Екатеринбург представлено на рисунке ниже:

<sup>5</sup> [http://www.mojgorod.ru/sverdlov\\_obl/kushva/](http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/)

Рисунок 1

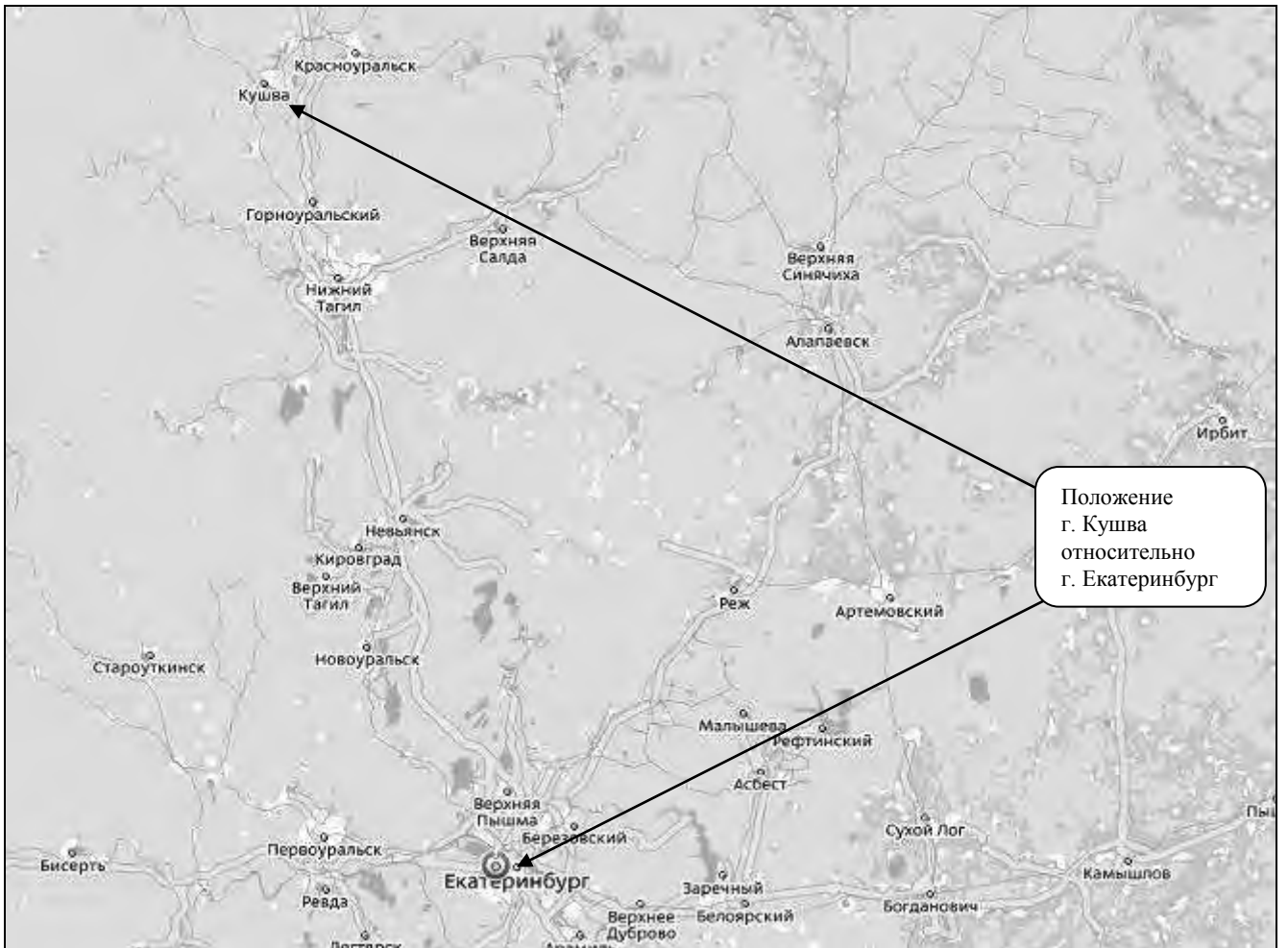
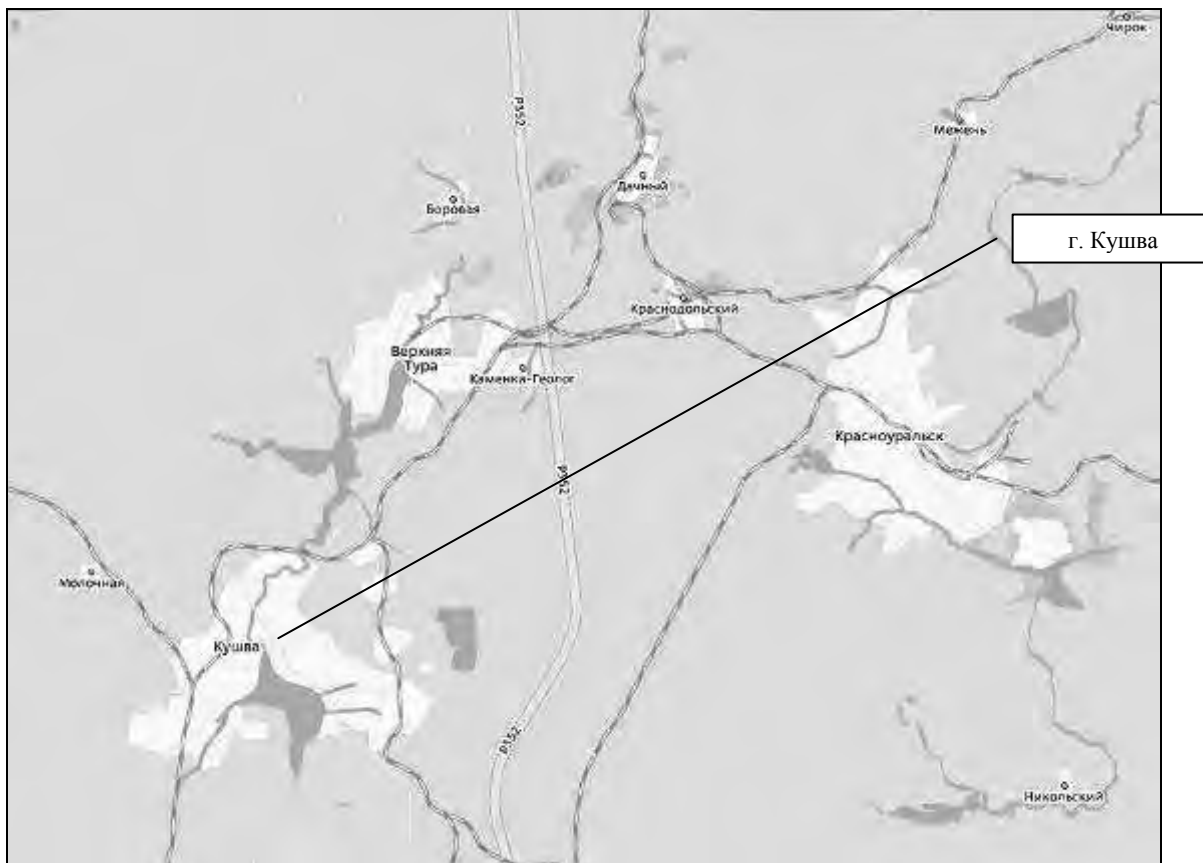


Рисунок 2



#### 3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен на окраине г. Кушва в Свердловской области. Окружающая застройка - объекты недвижимости производственного, складского назначения.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Монолит" (ИНН 6624005762, КПП 662400101, ОГРН 1026601484800).

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит» осуществляет свою деятельность с 1998 г. ООО «Монолит» специализируется на производстве и реализации щебня, асфальта, черного щебня, бетона и железобетонных изделий, а также строительстве и ремонте автомобильных и железных дорог.

В структуру предприятия входит несколько производственных участков: асфальто-дробильный комплекс (АДК) в п. Валериановск г. Качканар, погрузка и разгрузка щебня в г. Качканар, подразделение производства щебня, бетона и железобетонных изделий в г. Кушва, а также прочие вспомогательные площадки.

Поставка продукции осуществляется во многие регионы России: Свердловская область, Чувашская республика, республика Татарстан, Удмуртская республика, Ханты-Мансийский АО и Ямало-Ненецкий АО, Кировская, Пермская, Тюменская и Московская области.

На основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 16.09.2011 г. (Дело №А60-35043/2010) ООО "Монолит" признано банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначена Лисицина Елена Викторовна.

Здание центрального склада, назначение: нежилое, площадь: общая 1140,2 кв.м, инвентарный номер: 557/01/0001/40-00, Литер: 21А, 21Б, 21В, этажность: 1 по адресу: РФ, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2 находится на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.

Месторасположение объекта оценки в г.Кушва представлено на рисунках ниже<sup>6</sup>:

#### Рисунок 3

<sup>6</sup> <http://kushva-online.ru/spravka/map/>

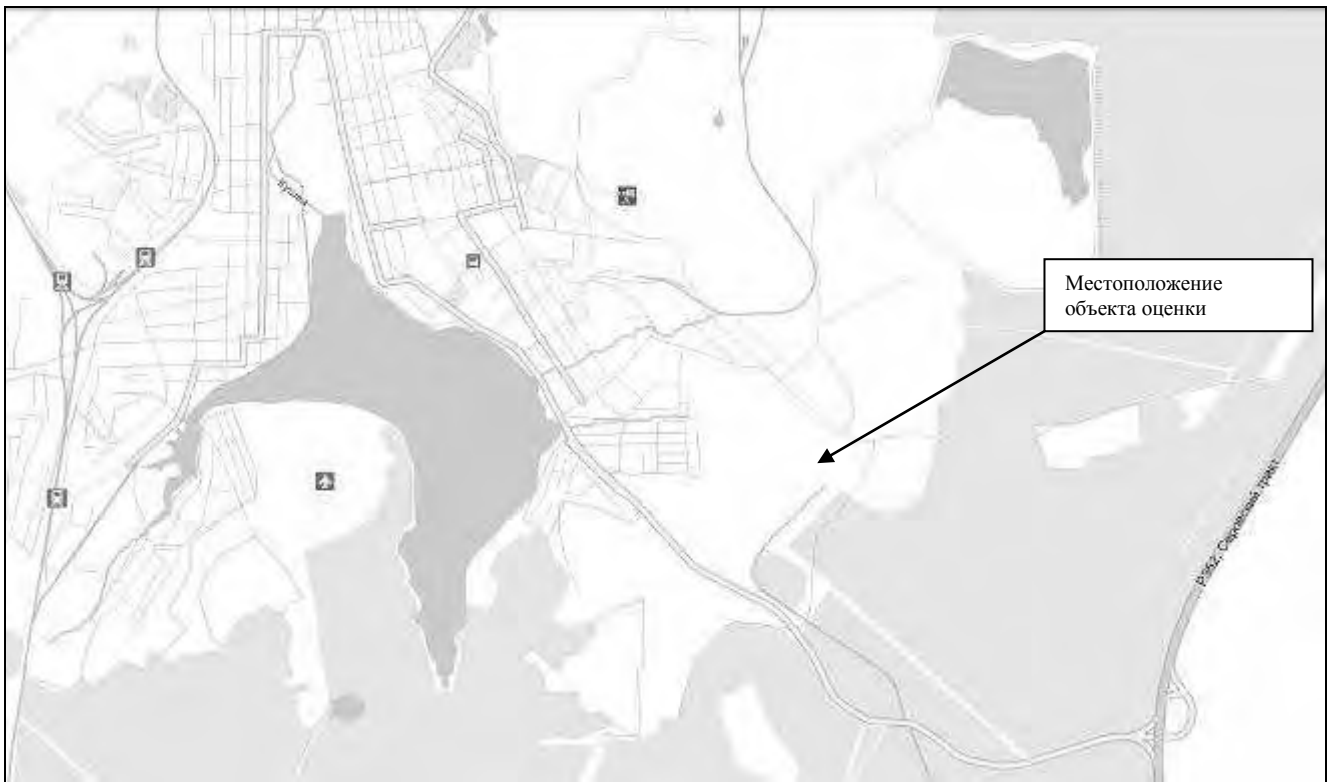


Рисунок 4



Объект оценки -  
Здание  
центрального  
склада (назначение  
– нежилое) –  
(зафиксировано  
наличие  
фундамента)  
Площадь: общая  
1140,2 кв.м. Литер:  
21А, 21Б, 21В.  
Этажность:1. Инв.  
№0000727

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

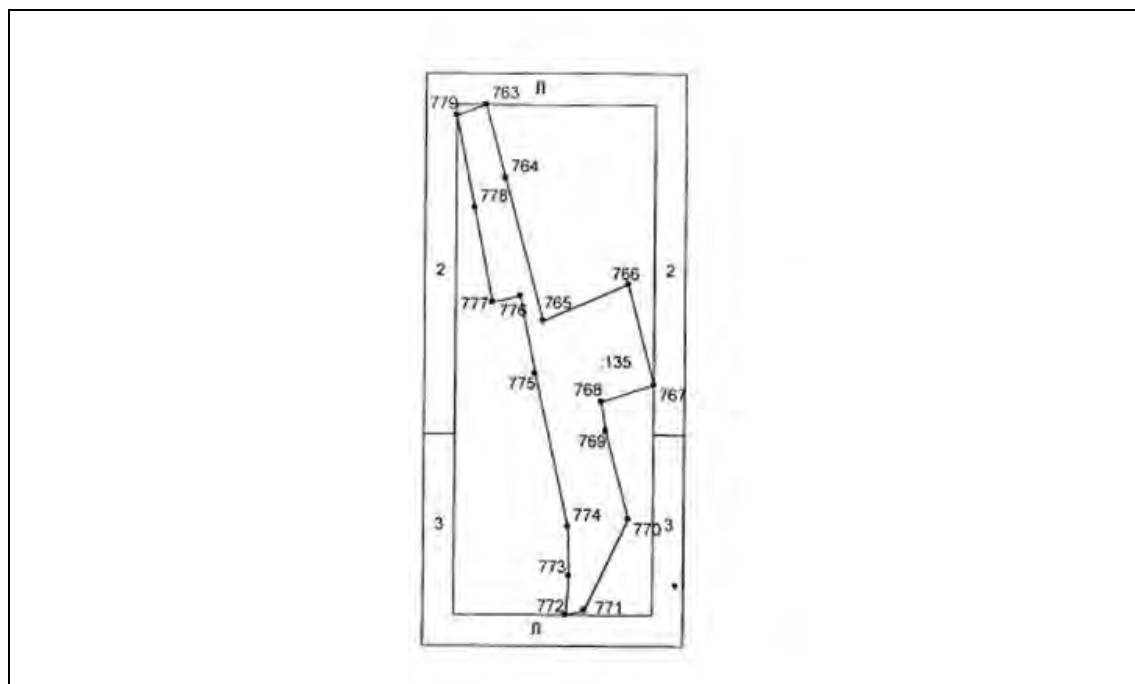
Все характеристики территории и окружения объектов оценки сведены в таблицу, представленную ниже.

**Таблица 10**

<b>Общая характеристика окружения территории, на которой расположен объект оценки</b>	
<b>Местоположение</b>	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, на основании Договора №123 купли-продажи земельного участка от 2009г и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) Окраина города, закрытая пром. площадка, огороженной бетонным забором с КПП и охраной
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты недвижимости производственного, складского назначения, далее – частный сектор.
Качество застройки и состояние	удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	удовлетворительное
Запыленность и загазованность воздуха	удовлетворительное
Близость источников загрязнения среды	пыль от завода ЖБИ, выбросы и дым от асфальтового завода, пыль от Дробильно-обогатительной фабрики
Уровень шума	удовлетворительный
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	Благоустроена (охрана, ограждение, освещение, уборка мусора, покрытие площадки в удовлетворительном состоянии )
Фонарное освещение	Есть, частично
Подъездные пути	грунтовая дорога
Автопарковка	открыта
Транспортная доступность к объекту	удовлетворительная
Виды общественного транспорта	частный транспорт

Изображение плана (чертеж, схема) земельного участка, на котором расположен объект оценки представлено ниже:

**Рисунок 5**



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

### 3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.5.1. Описание составляющих объекта оценки

Здание центрального склада, назначение: нежилое, площадь: общая 1140,2 кв.м, инвентарный номер: 557/01/0001/40-00, Литер: 21А, 21Б, 21В, этажность: 1 по адресу: РФ, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2 находится на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.

При осмотре объекта было установлено отсутствие составляющих конструктивных элементов Объекта оценки (на основании Справки Исх.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции). По факту проведения анализа фактического наличия конструктивных элементов объекта оценки, зафиксировано только наличие **фундамента**, которого и будет произведен расчет рыночной стоимости.

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовали:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

Никаких земельных инженерно-изыскательских работ не проводилось. В своей оценке мы исходили из отсутствия факторов, неблагоприятно влияющих на объект оценки. Описание объекта оценки приводится ниже.

#### 3.5.2. Количественные и качественные характеристики составляющих объекта оценки

Оценщиком был произведен анализ объектов оценки, его количественных, качественных и других характеристик, влияющих на его стоимость.

#### 1. Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2.

Год постройки – Литер 21А и 21В – 1947г., Литер 21 Б – 1950г.. Площадь – 1140,2 кв. м. Надземной этажности нет, на основании Справки Исх.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции. На месте объекта зафиксировано только наличие фундамента. Материал фундамента – Литер 21А и 21В – бетонный ленточный, Литер 21 Б – деревянные столбы. Инженерные коммуникации: нет. Текущее использование: не используется (является конструктивным элементом - единицей объекта недвижимости). На основе визуального осмотра и справки Исх. №52 от 12.02.2013г. оставшийся конструктивный элемент фундамент находится: Литер 21А и 21В – в неудовлетворительном состоянии, Литер 21 Б – в аварийном состоянии.

Подробное описание объекта оценки сведено в таблицу, представленную ниже:

Таблица 11

№ п/п	1			Источник информации для объекта оценки, Приложение№4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2			Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291
Наименование объекта оценки	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727			Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291
	Литер 21А. Здание центрального склада	Литер 21В. Пристрой к зданию центрального склада	Литер 21Б. Пристрой к зданию центрального склада (материальный склад)	Кадастровый паспорт АГ №443454 от 28.11.2008г.; Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	1947	1947	1950	Кадастровый паспорт АГ №443454 от 28.11.2008г.; Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Реконструкция	В связи с ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции. На месте объекта зафиксировано			<b><u>Справка Исх. №52 от 12.02.2013г.</u></b>

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ п/п	1			Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
	только 100%-ое наличие фундамента			Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	складское	складское	складское	Кадастровый паспорт АГ №443454 от 28.11.2008г.; Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Текущее использование	не используется	не используется	не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Этажность объекта оценки	1	1	1	Кадастровый паспорт АГ №443454 от 28.11.2008г.; Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Подземная этажность	-	-	-	
Фундамент	бетонный ленточный	бетонный ленточный	деревянные столбы	Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>				
Собственник объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	1 254 237,29			Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Остаточная стоимость, руб.	585 310,89			
Обременение	не зарегистрировано			Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291
<b>Качественная характеристика</b>				
Техническое состояние	неудовлетворительное	неудовлетворительное	аварийное	<b><u>Справка Исх. №52 от 12.02.2013г.</u></b> Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Физический износ оставшегося конструктивного элемента - фундамента, %	65%	65%	85%	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная характеристика</b>				
Общая полезная площадь, кв.м	804,60	21,10	314,50	Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Площадь застройки, кв. м	860,70	26,80	315,70	Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Преобладающая высота здания, м.	4,70	4,20	4,20	Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
Строительный объем здания, куб.м.	4 045,00	80,00	1 326,00	Инвентарно-техническая карточка Инв. №5571/40 от 15.04.2005г.
<b>Информация о земельном участке</b>				
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2			Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
Наименование объекта оценки	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада). Площадь 20870,00 кв.м.			
Кадастровый (или условный) номер	66:53:0313007:135			Визуальный осмотр.
Площадь земельного участка, кв.м.	20870,00			
Рельеф	равнинный			Визуальный осмотр.
Границы земельного участка	Ограждения нет			
Категория земель	земли населенных пунктов			Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
Разрешенное использование земельного участка	под объект промышленности (здание центрального склада)			
Собственник объекта	ООО "Монолит"			Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"			

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

### 3.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовал:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов (о чем свидетельствует Акт осмотра, представленный в Приложении №4 к настоящему Отчету). Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (техническое описание, кадастровые паспорта и т. п. — копии представлены в Приложении №4 к настоящему Отчету). Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки:

*На основании Справки Исх. №52, от 12.02.2013г. - в связи с ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции. На месте объекта зафиксирован конструктивный элемент - единица объекта недвижимости – наличие фундамента. На представленных фотографиях из за климатический условий и снежных осадков, что послужили препятствием к видимости всего объекта, зафиксирована только часть фундамента.*



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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



## 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

**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.<sup>7</sup>

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом( лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;<sup>8</sup>

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;<sup>9</sup>

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;<sup>10</sup>

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;<sup>11</sup>

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;<sup>12</sup>

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>13</sup>

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.<sup>14</sup>

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)**- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.<sup>15</sup>

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.<sup>16</sup>

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.<sup>17</sup>

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.<sup>18</sup>

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>19</sup>

<sup>7</sup> См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>8</sup> См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>9</sup> См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>10</sup> См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>11</sup> См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>12</sup> См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>13</sup> См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>14</sup> См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>15</sup> См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>16</sup> См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>17</sup> См. Гл. II, П.10 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>18</sup> См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>19</sup> См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

**Стандарты оценки** – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности<sup>20</sup>.

**Объекты оценки** - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте<sup>21</sup>.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, может быть устранимым и неустранимым.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

**Совокупный (накопленный) износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементы сравнения** (ценообразующие факторы)- такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

#### **4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

#### **4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

<sup>20</sup> См. ст.20 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

<sup>21</sup> См. ст.5 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### 4.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>22</sup>.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

##### Характеристика основных понятий затратного подхода<sup>23</sup>

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

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

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым<sup>24</sup>.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием<sup>25</sup>.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны<sup>26</sup>.

**Совокупный (накопленный) износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки<sup>27</sup>.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости здания (сооружения).
4. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле:

##### Формула 1

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))) + C_{\text{зем}}$$

где: C – рыночная стоимость;

$C_{\text{пвс}}$  – полная восстановительная стоимость;

$U_{\text{внеш}}$  – внешнее устаревание;

$U_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$C_{\text{зем}}$  – рыночная стоимость земельного участка относящегося к зданию (сооружению).

##### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>28</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

<sup>22</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

<sup>23</sup> Основные понятия гл. 3.1. Настоящего отчета

<sup>24</sup> МСО 2007, МР 8, стр. 254.

<sup>25</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>26</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

<sup>27</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/documents/standart/article\\_901.html](http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html).

<sup>28</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208

### **Методы определения физического износа недвижимого имущества**

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>29</sup>:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни (метод эффективного возраста);
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

### **Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества**

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>30</sup>

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

#### **Методы определения устранимого функционального устаревания<sup>31</sup>:**

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхлучшений.

#### **Методы определения неустраняемого функционального устаревания<sup>32</sup>:**

капитализация потерь в арендной плате;

капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

### **Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

## **4.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>33</sup>.

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

<sup>29</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211-212

<sup>30</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>31</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

<sup>32</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.

<sup>33</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>34</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>35</sup>. Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:**

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается<sup>36</sup>. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

**Элементы сравнения** — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>37</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

**Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.**

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

**Процентные (коэффициентные)** поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене

<sup>34</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181

<sup>35</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212

<sup>36</sup> ФСО №1, п. 22

<sup>37</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс  
ООО "РОЯЛТИ"

последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср.до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

**Стоимостные (денежные) поправки**, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед.ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед.ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

-методы, основанные на анализе парных продаж;

-экспертные методы расчета и внесения поправок;

-статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования<sup>38</sup>.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо:

оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;

определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;

умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;

определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;

определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положениями ФСО №1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

<sup>38</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в

### 4.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Так, как у собственника отсутствуют текущие договоры аренды, то расчет гипотетического дохода сделан из среднерыночных цен.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта путем деления на ставку капитализации.

В дальнейшем стоимость определяется по формуле:

#### Формула 2

$$V = \frac{I}{R}$$

Где: V - стоимость оцениваемого объекта;

I - доход, приходящийся на объект;

R – ставка капитализации.

**Коэффициент (ставка) капитализации** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Определение рыночной стоимости недвижимости **методом дисконтированных денежных потоков** выполняется в следующей последовательности:

-определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

-исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

-определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

-преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0,5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования<sup>39</sup>.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

**Методы, использующие другие формализованные модели**, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования (капитализации), применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### 4.4. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод<sup>40</sup> определения стоимости земли.

<sup>39</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

<sup>40</sup> Экономика недвижимости. Конспект лекций", С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.



#### 4.4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА<sup>41</sup>

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

##### Метод остатка

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.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

<sup>41</sup> Министерство имущественных отношений Российской Федерации. Распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Формула расчета:

### **Формула 3**

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

$$V_{зу} = V_{ео} - V_{ул}$$

где,

**V<sub>ео</sub>** - стоимость единого объекта

**V<sub>зу</sub>** - стоимость земельного участка

**V<sub>ул</sub>** – остаточная стоимость воспроизводства улучшений.

#### 4.4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

##### Метод сравнения продаж

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

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:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- 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:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- 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.);
- 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 применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Формула расчета:

#### Формула 4

$$V_{зу} = V_{ео} - V_{ул}$$

где,

$V_{ео}$  - стоимость единого объекта

$V_{зу}$  - стоимость земельного участка

$V_{ул}$  – остаточная стоимость воспроизводства улучшений.

#### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

#### 4.4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

##### Метод капитализации земельной ренты

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.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

– деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

– увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод остатка**

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.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

ООО "РОЯЛТИ"

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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### **4.5. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов резко отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

Для выведения итогового значения оценки из значений оценок, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

### **5. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке, приведено в таблице ниже.

**Таблица 12**

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)  Для объекта оценки - Здание центрального склада, назначение: нежилое, площадь: общая 1140,2 кв.м, инвентарный номер: 557/01/0001/40-00, Литер: 21А, 21Б, 21В, этажность: 1 по адресу: РФ, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Данный подход в рамках настоящей оценки применим, поскольку Оценщик располагает технической и другой информацией. Таким образом, в данном отчете реализация данного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки является возможной.
Сравнительный подход	Метод прямого сравнительного анализа продаж	Объект оценки представляет собой конструктивный элемент - единицу объекта недвижимости (в наличии только фундамент). Анализ рынка не показал ни одной сделки купли-продажи и предложения к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.
Доходный подход	Метод прямой капитализации дохода	Объект оценки представляет собой конструктивный элемент - единицу объекта недвижимости (в наличии только фундамент). Анализ рынка не показал ни одного объекта, предложенного к сдаче в аренду, сопоставимого с оцениваемым объектом. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.

**Таблица 13**

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки	Возможность реализации (комментарии)  Для земельного участка (на котором находится объект оценки) - категория земель: земли населенных пунктов – целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135, по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	<p>Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. (Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р).</p> <p>Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельного участка. Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений. (Источник: <a href="http://gendocs.ru/v19500/?download=2">gendocs.ru/v19500/?download=2</a>, Лекции «Оценка стоимости земельных участков-2011»).</p> <p>В рамках данной оценки затратный подход не применялся, т.к. Оценщик обладал достаточным количеством информации, для того что бы применить метод выделения.</p>
Сравнительный подход	Метод выделения	Для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительный подход был реализован, т.к. Оценщик обладал достаточным количеством информации, для того что бы применить именно данный метод-метод выделения.
Доходный подход	Метод прямой капитализации дохода	<p>Ст. 21 ФСО-1 определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>Расходы и доходы от использования земельного участка формируются путем сдачи улучшений данного участка в аренду. Передача в аренду зданий, возведенных на оцениваемых участках, теоретически является возможной.</p> <p>Однако, в рамках данной оценки, из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов не может быть применим.</p> <p>1. <u>Метод капитализации земельной ренты.</u> В рамках данного метода величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи в аренду</p>

ООО "РОЯЛТИ"



		<p>земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Учитывая результаты проведенного анализа рынка аналогичных объектов (см. гл.6.4.) Оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка, т.к.: анализ рынка аренды показал абсолютное отсутствие сопоставимых объектов на рынке г.Кушвы, т.е. отсутствует информация о рыночных ставках арендной платы за 1 кв.м. незастроенного земельного участка под производство.</p> <p>2. <u>Метод предполагаемого использования.</u> Оцениваемый земельный участок уже используется способом, приносящим доход - для эксплуатации возведенного на нем объекта оценки. Однако Оценщику не представляется возможным определить величину и структуру доходов от использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, т.к. данная информация отсутствует в открытом доступе.</p> <p>3. <u>Метод остатка.</u> Использование данного метода не представляется возможным, т.к. в результате проведенного анализа рынка аренды производственной недвижимости, Оценщик не выявил ни одного объекта с земельным участком, предлагаемого в аренду (см. гл.6.4). Вследствие этого Оценщику не представляется возможным рассчитать величину рыночных ставок арендной платы. Кроме того, невозможно определить величину операционных расходов, исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.</p>
--	--	--

## 5.1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик выполнил следующие шаги:

- осмотрел объект для определения фактического состояния имущества;
- изучил правовую, техническую и другую документацию;
- провел анализ рынка продаж объектов производственно-складской недвижимости, земельных участков Уральского региона с целью сбора информации о сложившейся ситуации, а также для выбора объектов-аналогов;
- определил рыночную стоимость объекта оценки с применением затратного подхода.

## 6. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Свердловская область - субъект Российской Федерации в составе Уральского федерального округа. Свердловская область - крупнейший регион Урала, ее территория составляет 194 300 кв. км. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Административный центр области - г. Екатеринбург. Область граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Область образована 17 января 1934 г. при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 г. - после выделения из ее состава Пермской области.

По численности населения Свердловская область занимает 5-е место в России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

Свердловская область занимает пятое место в России по объемам промышленного производства, здесь расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Уралэлектромедь, Качканарский ГОК "Ванадий", ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Богдановичский Фарфоровый Завод, Среднеуральский медеплавильный завод. Среди машиностроительных отраслей преобладает "тяжелый ВПК", а также тяжелое машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово - имеет статус международного и способен принимать воздушные суда всех типов.

Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования. На ее территории расположено

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

47 городов, 99 поселков городского типа, а также 1 886 сел и деревень. Крупнейшие города области (население на 01.01.2011 г.):

- г. Екатеринбург (1 337,0 тыс. чел.),
- г. Нижний Тагил (374,5 тыс. чел.),
- г. Каменск-Уральский (180,1 тыс. чел.),
- г. Первоуральск (132,8 тыс. чел.),
- г. Серов (98,5 тыс. чел.).

## 6.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОВАБРЕ 2012 ГОДА<sup>42</sup>

### Информация о среднемесячной заработной плате в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области в ноябре 2012 года сложилась на уровне 26660,4 рубля (темп роста - 114,5% к уровню ноября 2011 года).

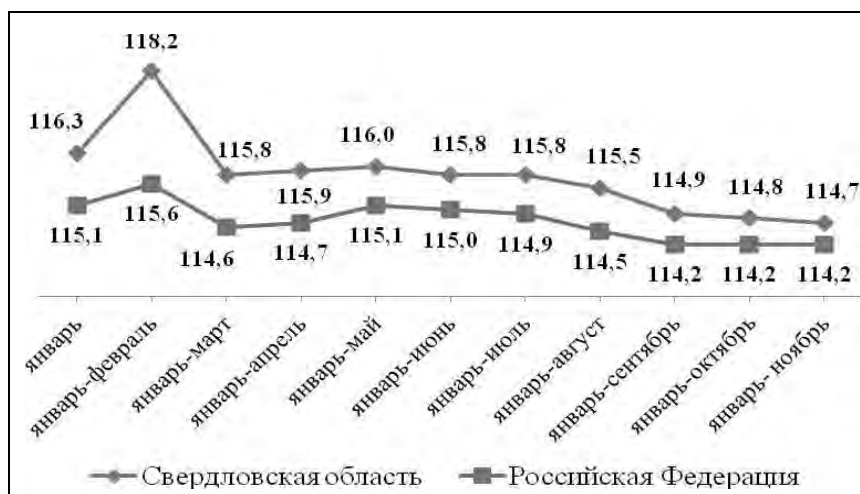
В январе-ноябре 2012 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника в Свердловской области составила 25023 рубля (114,7% к уровню января-ноября 2011 года), в целом по России – 25961 рубль (114,2%).

По итогам 11 месяцев 2012 года отставание уровня заработной платы в Свердловской области от среднероссийского значения составило 938 рублей. В силу опережающих по сравнению со среднероссийскими темпов роста заработной платы в Свердловской области (диаграмма 1) отставание удалось сократить на 251,8 рубля в сопоставлении с ситуацией на начало текущего года.

Положительная динамика заработной платы наблюдается по всем видам экономической деятельности (таблица 1). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась:

- в производстве транспортных средств и оборудования – в 1,3 раза выше среднеобластного уровня;
  - в добыче полезных ископаемых
  - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды
  - в производстве электрооборудования
- } в 1,2 раза.

Рисунок 6. Темпы роста заработной платы, в % к аналогичному периоду предыдущего года



### Информация и ситуации на потребительском рынке Свердловской области в январе-декабре 2012 года

**Оборот розничной торговли** в Свердловской области за январь-декабрь 2012 года составил **858,8 млрд. рублей**, что соответствует прогнозным оценкам Министерства экономики Свердловской области на 2012 год. Уровень 2011 года превышен **на 6,4%** (в сопоставимых ценах).

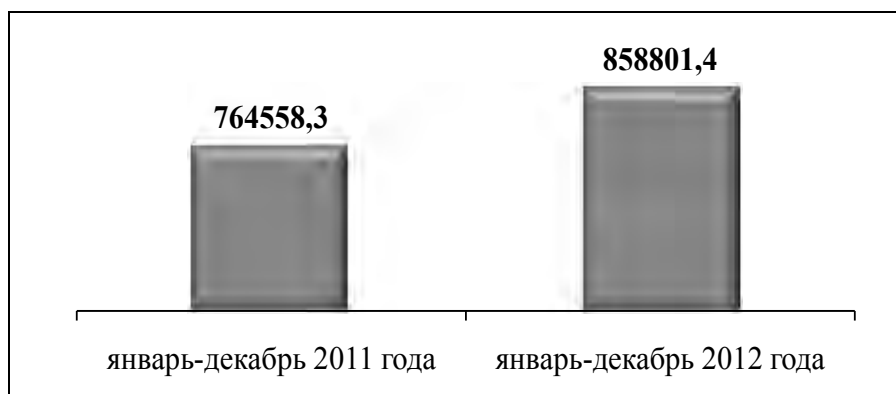
Наибольший рост объемов продаж сложился в категории непродовольственных товаров – 109,2% к уровню 2011 года (в сопоставимых ценах), или 461,9 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли формировался в основном на предприятиях организованной торговли (их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,8%, а объем оборота вырос по сравнению с уровнем 2011 года на 8% в сопоставимых ценах).

<sup>42</sup> Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2012 году

Оборот общественного питания в январе-декабре 2012 года сложился в сумме **43,8 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах **на 6,3%** превышает уровень 2011 года.

**Рисунок 7. Оборот розничной торговли Свердловской области, млн. рублей**



**Информация о ситуации в промышленности Свердловской области в январе-декабре 2012 года**

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций в Свердловской области в январе – декабре 2012 года в действующих ценах составил **1415,6 млрд. рублей** или **109,8%** к уровню января – декабря 2011 года, в том числе по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 61,4 млрд. рублей или 84,8% к уровню января-декабря 2011 года, «обрабатывающие производства» - 1188,6 млрд. рублей или 111,7%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 165,7 млрд. рублей или 105,4%.

**Индекс промышленного производства** по полному кругу организаций в январе – декабре 2012 года составил **108,3%** к уровню января – декабря 2011 года.

**Рисунок 8**



К уровню января – декабря 2011 года **индексы производства** по видам деятельности составили:

- «добыча полезных ископаемых» - 100,7%
- «обрабатывающие производства» – 110,2%;
- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 102,1%.

**В январе-декабре 2012 года** по сравнению с январем-декабрем 2011 года **наибольший рост** промышленного производства отмечен:

- **в машиностроительном комплексе** (производство машин и оборудования – на 35,3%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 18,1%, производство транспортных средств и оборудования - на 8,5%),

- **на предприятиях химического комплекса** (производство резиновых и пластмассовых изделий – на 23,8% и химическое производство – на 13,0%).

**В металлургическом производстве** прирост объемов производства крупных и средних организаций в январе-декабре 2012 года составил 1,6% к уровню января-декабря 2011 года, главным образом, за счет увеличения производства чугуновых и стальных труб – на 8,4% и чугуна, стали и ферросплавов – на 1,5%. Производство цветных металлов к уровню января – декабря 2011 года снизилось на 2,8%.

К уровню января-декабря 2011 года значительно **снизились** объемы производства **предприятий легкой промышленности** (производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 37,8%, текстильное и швейное производство – на 14,5%).

#### Информация о финансовых результатах деятельности организаций в Свердловской области в январе – ноябре 2012 года

**Прибыль прибыльных организаций** по учитываемому кругу крупных и средних организаций в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года составила **200,5 млрд. рублей**, или **119,9%** к уровню января-ноября 2011 года. Количество организаций, получивших прибыль, составило 1128 ед., или **75,2%** от общего числа организаций. Наибольшая доля прибыльных организаций отмечена в таких сферах деятельности как торговля (86,8%), здравоохранение (83,8%), гостиницы и рестораны (82,7%).

Наибольший удельный вес в прибыли прибыльных организаций в январе-ноябре 2012 года пришёлся на организации обрабатывающих производств – 48,4% от общего объема прибыли, организации транспорта и связи – 22,7% и организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых, – 8,5%.

В целом по итогам **января-ноября 2012 года** в Свердловской области сложился **положительный сальдированный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в объеме **171,6 млрд. рублей**, что на **14,5% выше** уровня соответствующего периода прошлого года.

В **ноябре 2012 года прибыль прибыльных организаций увеличилась в 1,87 раза** к уровню предыдущего месяца и составила **25,5 млрд. рублей** (в октябре – 13,7 млрд. рублей). Наиболее значительный рост прибыли наблюдался в организациях, осуществляющих предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (в 24,1 раза), организациях транспорта и связи (в 22 раза). Количество прибыльных организаций увеличилось на 1,7%.

По итогам ноября 2012 года **сальдированный финансовый результат деятельности организаций составил 25,7 млрд. рублей**, что в **2,2 раза выше** уровня октября 2012 года.

**Отрицательный сальдированный финансовый результат** в ноябре 2012 года отмечен в следующих видах деятельности:

- добыча полезных ископаемых (-528,7 млн. рублей);
- производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов) (-146,4 млн. рублей);
- строительство (-81,9 млн. рублей);
- гостиницы и рестораны (-1,5 млн. рублей).

#### Информация о вводе жилья в Свердловской области в январе-декабре 2012 года

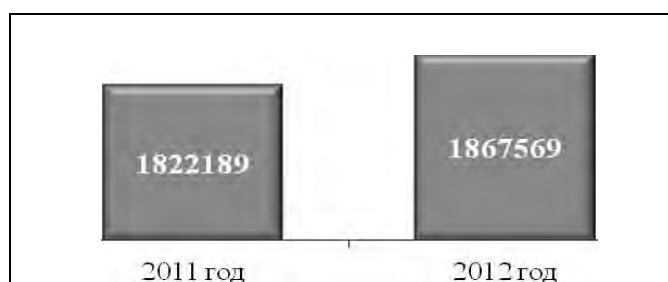
В январе-декабре 2012 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **1867,6 тыс. кв. метров**, что соответствует запланированным объемам на 2012 год (1860 тыс. кв. м). Уровень января-декабря 2011 года превышен на 2,5%.

**Индивидуальными застройщиками** построено **682,7 тыс. кв. метров жилья**, что составило 96,5% к уровню января-декабря 2011 года.

Таблица 14. Основные показатели жилищного строительства в Свердловской области

Показатели	Январь-декабрь 2012 года	
	всего	в % к январю-декабрю 2011 года
<b>Введено в действие жилых домов и общежитий, кв. метров общей площади, всего</b>	<b>1867569</b>	102,5
<i>в том числе:</i> <b>индивидуальными застройщиками, кв. метров общей площади</b>	<b>682676</b>	96,5

Рисунок 9. Ввод в действие жилых домов в Свердловской области, кв. метров общей площади



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

В 2012 году темп роста строительства **жилья эконом-класса** значительно превысил среднеобластной уровень и составил 121,6% к уровню 2011 года. Введено в эксплуатацию **200 тыс. кв. метров** общей площади такого жилья. Однако доля жилья эконом-класса в общем вводе жилья остаётся незначительной – 10,7% в 2012 году (9% в 2011 году).

**Среди муниципальных образований**, расположенных на территории Свердловской области, в январе-декабре 2012 года **по вводу жилья в расчете на 1000 жителей лидирующие позиции занимают:**

Белоярский городской округ – 2431,2 кв. м,  
 Арамилский городской округ – 2385,4 кв. м,  
 Сысертский городской округ – 1674,4 кв. м,  
 городской округ Верхняя Пышма – 1325,7 кв. м.  
 городской округ Заречный – 867,1 кв. м,

Низкие показатели по вводу жилья в расчете на 1000 жителей имеют следующие муниципальные образования:

Сосьвинский городской округ – 36,5 кв. м,  
 Североуральский городской округ – 22,5 кв. м,  
 Новолялинский городской округ – 16,6 кв. м,  
 городской округ Пелым – 2,9 кв. м.

#### **Цены и тарифы в Свердловской области в январе-декабре 2012**

В Свердловской области в декабре 2012 года уровень инфляции составил 107,3% (к декабрю 2011 года). Больше всего увеличились цены и тарифы на платные услуги населению.

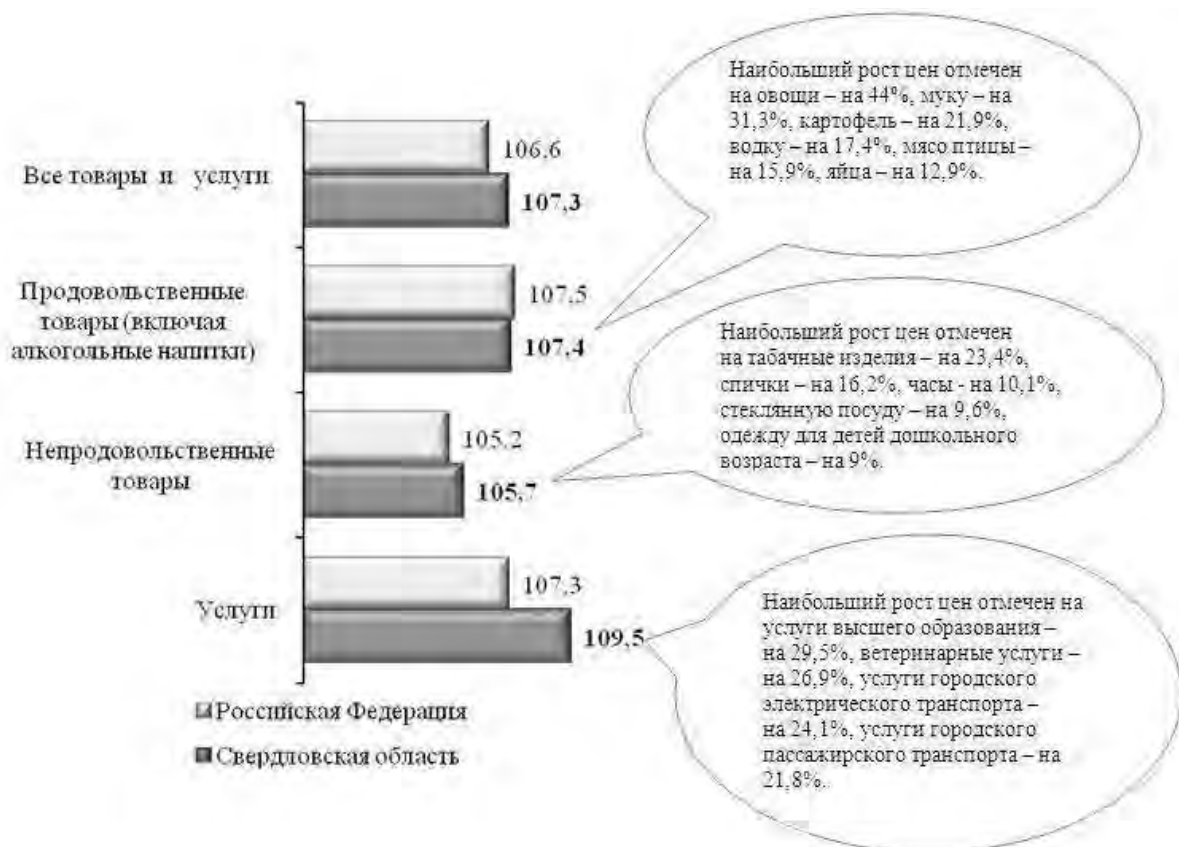
**В декабре 2012 года** потребительские цены в Свердловской области увеличились **на 0,5%** к предыдущему месяцу. При этом рост цен отмечен на все группы товаров.

**Таблица 15. Индексы потребительских цен за декабрь 2012 года**

Наименование групп товаров	Декабрь 2012 года, % к ноябрю 2012 года	
	Свердловская область	Российская Федерация
<b>Все товары и услуги</b>	<b>100,5</b>	<b>100,5</b>
Продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	100,8	100,9
Непродовольственные товары	100,3	100,3
Услуги	100,6	100,4

**В декабре текущего года** сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги составил **107,3%** к уровню декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 106,6%).

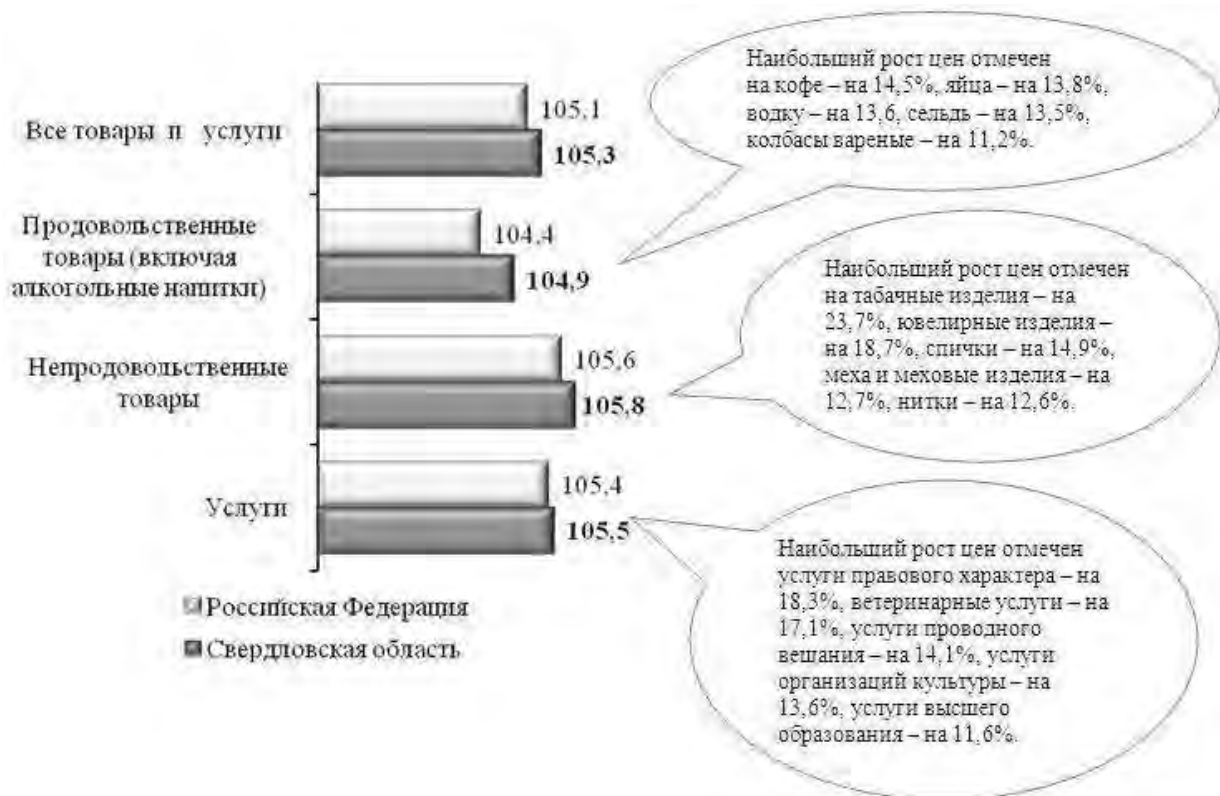
**Рисунок 10. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги (декабрь 2012 года в % к декабрю 2011 года)**



Основным фактором роста цен в декабре 2012 года по сравнению с декабрем 2011 года стало заметное увеличение цен на платные услуги населению – на 9,5% (в среднем по Российской Федерации – на 7,3%).

За январь-декабрь 2012 года сводный индекс потребительских цен на товары и услуги составил 105,3% к уровню января-декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 105,1%).

**Рисунок 11. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги январь-декабрь 2012 года в % к соответствующему периоду прошлого года**



**Таблица 16. Численность населения Свердловской области по муниципальным образованиям на 1 января 2012 года**

	Всё население, человек	в том числе:	
		городское	сельское
<b>Свердловская область</b>	<b>4307594</b>	<b>3617162</b>	<b>690432</b>
Кушвинский городской округ	40361	29803	10558

**Таблица 17. Естественное движение населения, браки и разводы по муниципальным образованиям Свердловской области за январь - декабрь 2012 года**

Наименование муниципального образования	Родившиеся	Умершие		Число браков	Число разводов
		Всего	в т. ч. в возрасте до 1 года		
<b>Свердловская область*</b>	61451	59913	446	39349	21164
Городское население	51265	49657	351	33254	18258
Сельское население	10186	10256	95	6095	2906
<b>Кушвинский городской округ</b>	587	693	6	360	196
Городское население - г. Кушва	444	521	5	274	159
Сельское население	143	172	1	86	37

### **6.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>43</sup>**

Рынок коммерческой недвижимости Свердловской области активно развивается. Продажа, покупка и аренда объектов нежилой недвижимости приобрело массовый характер. Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

В настоящее время на рынке отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точечно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

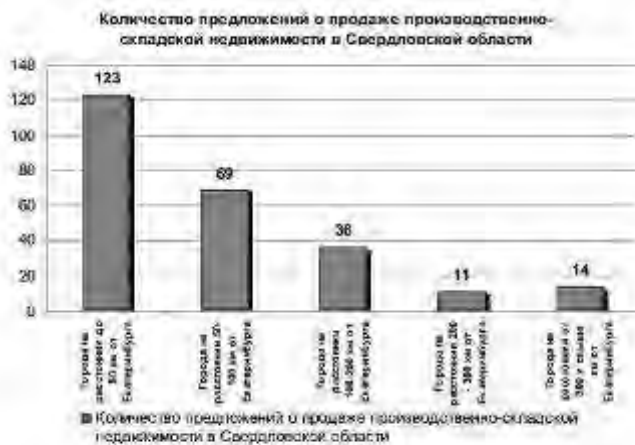
Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от Екатеринбурга снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

В рамках данного анализа населенные пункты Свердловской области были распределены по ценовым поясам:

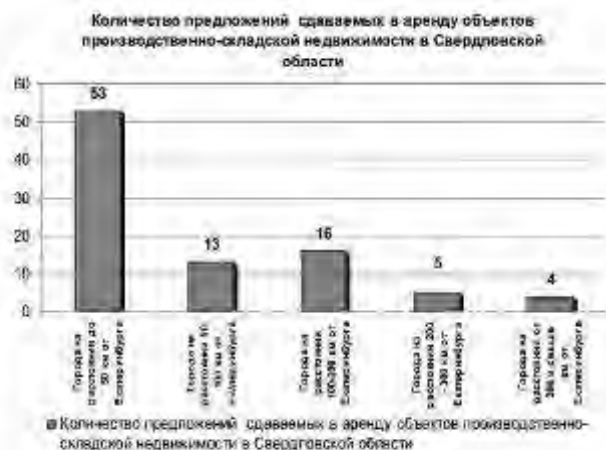
- Города на расстоянии до 50 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 50-100 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 100-200 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 200 - 300 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии от 300 и свыше км от Екатеринбурга.

Графики зависимости количества предложений (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости [www.urp.ru](http://www.urp.ru) и [www.e1.ru](http://www.e1.ru)) от степени удаленности от Екатеринбурга представлены на рисунках ниже.

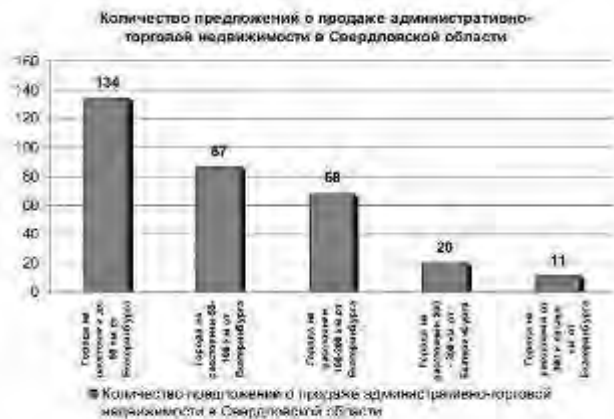
<sup>43</sup> <http://uralbr.com/>



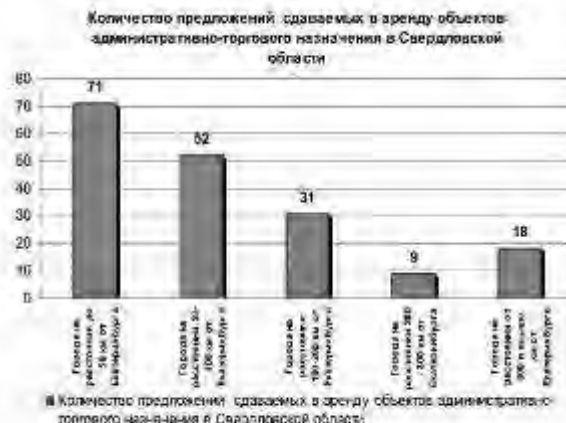
**Диаграмма 1.**



**Диаграмма 2.**



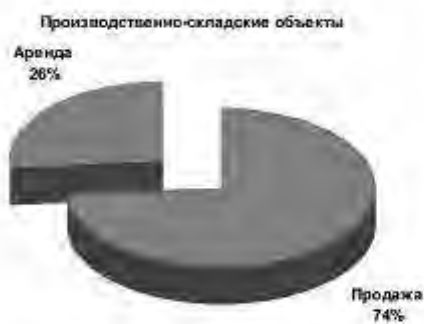
**Диаграмма 3.**



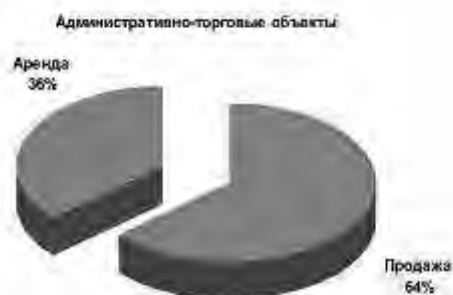
**Диаграмма 4.**

Такая зависимость объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Свердловской области. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта недвижимости к Екатеринбургу.

Соотношение объема предложений объектов, выставяемых на продажу и предлагаемых в аренду, представлено на графиках ниже (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости [www.urp.ru](http://www.urp.ru) и [www.el.ru](http://www.el.ru)):



**Диаграмма 5.**



**Диаграмма 6.**

Среди производственно-складских объектов наибольшую долю в общем объеме выставленных на продажу объектов занимают промышленные базы, однако при сдаче в аренду преобладают помещения. У административно-торговых объектов встроенные помещения занимают наибольший вес, как при продаже, так и при сдаче в аренду.

Соотношение выставленных на продажу и для сдачи в аренду типов объектов коммерческой недвижимости представлено на диаграммах ниже:





Диаграмма 7.

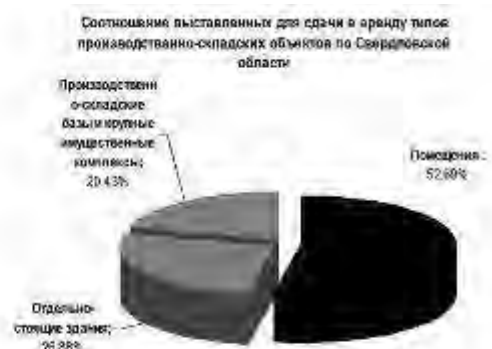


Диаграмма 8.

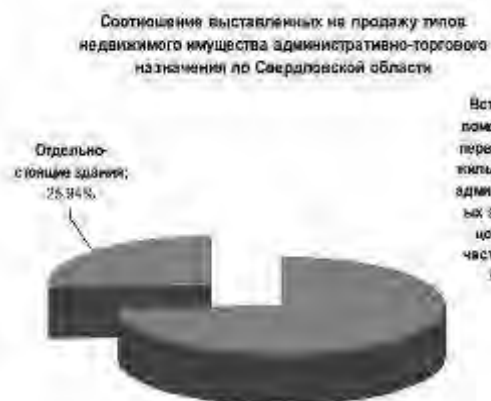


Диаграмма 9.

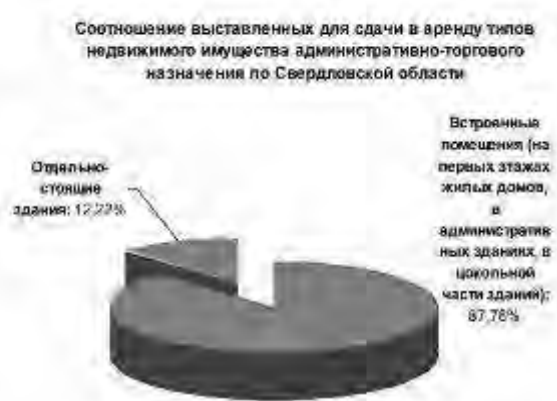


Диаграмма 10.

## ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Продажа

Главными факторами ценообразования на рынке недвижимости городов Свердловской области выступает местоположение и класс качества объектов.

На стоимость производственно-складских объектов в большей степени влияет состояние помещений, состав объекта (наличие подсобных и вспомогательных помещений, ж/д ветки, дополнительного оборудования), близость к транспортным магистралям. Складская недвижимость, выставляемая на продажу или сдаваемая в аренду, может предлагаться как с высоким качеством отделки, так и с простой отделкой и нуждающиеся в ремонте. Участники рынка далеко не всегда соотносят класс качества помещения и его цену. Также можно выделить тенденцию на рынке производственной недвижимости – это ее перепрофилирование и/или ведение непромышленной деятельности на объекте. Многие производственные помещения были диверсифицированы преимущественно в складские помещения, либо если позволяют физические характеристики помещений, то в торговые площади.

Наиболее дорогие производственно-складские объекты имеют следующие характеристики: промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути.

Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок; помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой (складские помещения класса А, В+, В). Цены на подобные объекты могут достигать отметки в 20-25 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в городах-спутниках Екатеринбурга – В. Пышма, Березовский, Арамил. Низкий ценовой диапазон имеют неотапливаемые производственно-складские площади, бывшие помещения овощехранилищ, животноводческие и растениеводческие комплексы, в состоянии требующего капитального ремонта, также объекты, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз. Цены на подобную недвижимость могут ограничиваться низким диапазоном в 1-2 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в малых населенных пунктах вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Обычно в эту стоимость может входить также и земельный участок.

Наиболее высокие цены наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга первого пояса: В. Пышма, Березовский, Среднеуральск и Арамил. Наиболее низкие цены в городах, удаленных от Екатеринбурга на 200 и более км.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:



**Диаграмма 11**

### Аренда

На момент проведения исследования, в городах Свердловской области средняя ставка аренды производственно-складских помещений составила 100-150 рублей/кв. м. с НДС. Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга, где своей максимальной величины могут достигнуть на уровне 250-280 руб./кв.м. в месяц для объектов, расположенных на территории современных логистических комплексов, либо для теплых производственно-складских помещений на территории промышленных баз, имеющих в своем составе также и офисные помещения. Минимальные рыночные ставки обнаружены для объектов, имеющих следующие характеристики: производственные и складские здания заводов, фабрик, отдельно-стоящие либо в составе комплекса, помещения фермерских хозяйств, находятся в неудовлетворительном состоянии, могут не эксплуатироваться и не обслуживаться. Местоположение: населенные пункты Свердловской области, расположенные на значительном удалении от Екатеринбурга (Ирбит, Красноуральск, Серов, Североуральск), малые населенные пункты вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Арендные ставки на такие объекты варьируются в диапазоне 30-50 руб./кв.м. в месяц.

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:



**Диаграмма 12**

## 6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Источники информации:

- [http://www.realtypress.ru/article/article\\_1703.html](http://www.realtypress.ru/article/article_1703.html)
- [http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian\\_federation/](http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian_federation/)
- [http://www.uptrading.ru/main/internet\\_trejding\\_na\\_finansovyh\\_rynках/informacionnyj\\_blok\\_trejderainvestora/ynok\\_nedvizhimosti/rynok\\_zemli/](http://www.uptrading.ru/main/internet_trejding_na_finansovyh_rynках/informacionnyj_blok_trejderainvestora/ynok_nedvizhimosti/rynok_zemli/)
- [http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian\\_federation/](http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian_federation/)

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- <http://www.to66.rosreestr.ru/news/1876405/>
- <http://www.bookestate.ru/>
- [http://www.ntagil.org/grado/info.php?SECTION\\_ID=1076](http://www.ntagil.org/grado/info.php?SECTION_ID=1076)
- <http://upn.ru/>
- <http://www.e1.ru/>

#### 6.4.1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>44</sup>

Вся территория Российской Федерации, вся ее земля, в том числе, и покрытая водой, которая находится в границах страны, считается ее земельным фондом.

Земля обладает рядом природных качеств и свойств, которые представляют народнохозяйственный интерес, в частности, водопокрытостью, лесопокрытостью, плодородием, содержанием тех или иных природных ископаемых. Благодаря этим свойствам землю может быть целесообразнее использовать каким-либо определенным образом, в народнохозяйственных целях.

Категории земельного фонда

Существует перечень федеральных земель, согласно которому они разделены на семь категорий по назначению:

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли запаса.

Диаграмма структуры земель Российской Федерации по категориям представлена ниже:

**Диаграмма 1**



Земли лесного фонда – это пространства, покрываемые лесом, или же непосредственно предоставленные именно для ведения лесного хозяйства. Леса – это не просто сырье для производства, они служат также местом для отдыха жителей, обеспечивают населенные пункты свежим воздухом, являются энергетическим источником, и потому нуждаются в специальном режиме использования.

Земли водного фонда – это пространства, залитые водой, занимаемые реками, болотами, ледниками, исключая гидротехнические сооружения и другие водохозяйственные объекты, и лесотундровую, тундровую зоны. Входят сюда также и земли – берега водоемов, водоохранные зоны, земли, необходимые для обслуживания и охраны водных источников. Целевым назначением этих земель можно считать удовлетворение бытовых, питьевых, оздоровительных и прочих нужд людей и природоохранных, водохозяйственных, рыбохозяйственных, транспортных, энергетических, промышленных и прочих потребностей.

Земли сельскохозяйственного назначения – это те участки земельного фонда, которые по своим природным показателям являются пригодными для эксплуатации в сфере сельского хозяйства. Они пригодны для производства сельхозпродукции, для работы аграриев в разных ее областях.

Земли поселений – это те части земельного фонда, что располагаются в границах тех или иных населенных

<sup>44</sup> [http://www.realtypress.ru/article/article\\_1703.html](http://www.realtypress.ru/article/article_1703.html), [http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian\\_federation/](http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian_federation/), [http://www.uptrading.ru/main/internet\\_trejding\\_na\\_finansovyh\\_rynках/informacionnyj\\_blok\\_trejderainvestora/rynok\\_nedvi\\_zhivosti/rynok\\_zemli/](http://www.uptrading.ru/main/internet_trejding_na_finansovyh_rynках/informacionnyj_blok_trejderainvestora/rynok_nedvi_zhivosti/rynok_zemli/)

пунктов, и с точки зрения их прямого назначения подразделяются на две группы: на сельские, и на городские населенные пункты. Назначением таких земель является удовлетворение потребностей населенного пункта в его градостроительной и других сферах деятельности.

Земли промышленного назначения – это участки земли, которые передаются физическим или юридическим лицам либо государственным структурам для того, чтобы осуществлять специальные задачи в области промышленности, транспорта, энергетики, или иных сферах хозяйства. Назначение таких земель – быть базисом для функционирования и размещения промышленных, стратегических, и иных объектов или предприятий.

Особо охраняемые территории – это земли природно – заповедного, природоохранного, рекреационного, оздоровительного, историко-культурного назначения, которые имеют статус особо охраняемых территорий, поскольку играют специфическую роль в жизни общества, и играют весьма специфическую роль. Такие пространства нужны для удовлетворения биологических, духовных, эстетических, и прочих потребностей человека.

Земли запаса – это те участки общего земельного фонда, что не представлены в пользование или собственность юридическим и физическим лицам, либо изъяты у них на законных основаниях.

Сегодня можно выделить четыре сегмента российского земельного рынка.

1. Первый и наиболее значительный представлен рынком садово-огородных участков. Типичным объектом купли-продажи здесь являются земельные участки площадью не более 0,2 га. Число сделок по продаже садовых участков составляет 100-120 тыс. в год, а площадь проданных участков 9-12 тыс. га.

2. Второй сегмент рынка – приобретение земельных участков для последующего извлечения прибыли путем прямой перепродажи или строительства коттеджей с последующей перепродажей. Число сделок – до 2000 тыс. в год, площадь проданной земли 5 – 5,5 тыс. га.

3. Третий сегмент – рынок земельных участков для товарного сельскохозяйственного производства. Пока он практически отсутствует. Число этих сделок не превышает 200 в год, а общая площадь проданной земли 7 тыс. га. Стоимость сельскохозяйственных земель в России по расчетам Всемирного банка составляет один триллион долларов.

4. Четвертый сегмент рынка – выкуп земли приватизированными предприятиями.

Если разделить площадь всей купленной земли (33,6 тыс. га.) на площадь, которая может быть предложена к продаже (60 млн. га), то получится ничтожная величина – 0.06 %. Это значит, что пока можно говорить лишь о зарождении земельного рынка в России.

#### **6.4.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>45</sup>**

17 января 1934 г. образована Свердловская область с административным центром город Екатеринбург.

Свердловская область находится в 2000 километрах к востоку от Москвы в районе Уральских гор, на границе Европы и Азии, и является одним из основных промышленных регионов Российской Федерации, а по размерам – одной из самых крупных областей Уральского региона. Область граничит с Республикой Башкортостан, Челябинской, Пермской, Курганской и Тюменской областями.

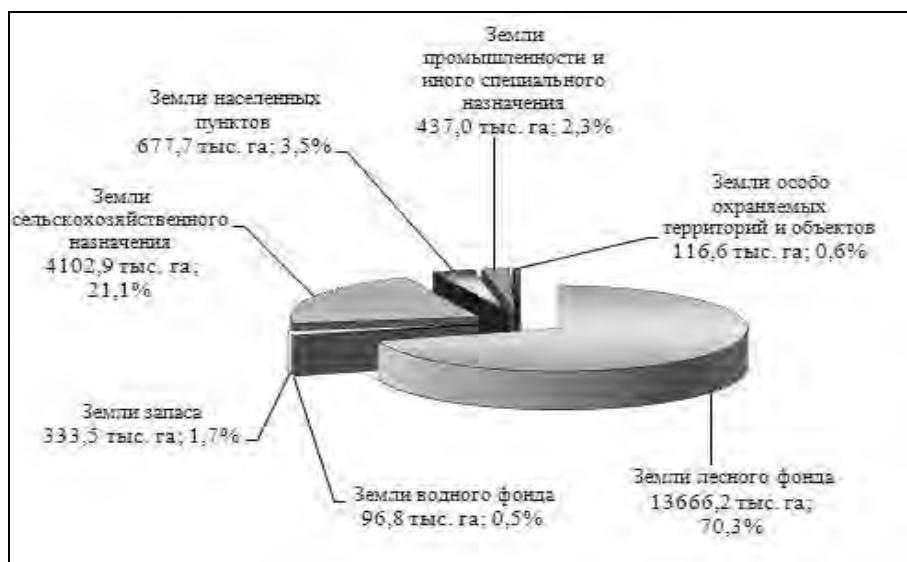
Земли, находящиеся в границах Свердловской области, составляют земельный фонд области. Данные о земельном фонде области сформированы путем свода данных земельного фонда административных районов (городов) на основе сведений государственного кадастра недвижимости.

##### **Распределение земельного фонда по категориям земель**

По данным, полученным в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, площадь земельного фонда Свердловской области по сравнению с показателями предшествующего года осталась неизменной 19430,7 тыс. га. В соответствии с действующим земельным законодательством земельный фонд Свердловской области представлен всеми категориями земель.

##### **Диаграмма 2**

<sup>45</sup>[http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian\\_federation/](http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian_federation/), <http://www.to66.rosreestr.ru/news/1876405/>



Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Свердловской области земель лесного фонда, на долю которых приходится 70,3 % всей территории, а также земель сельскохозяйственного назначения – 21,1 %. На долю земель городских и сельских населенных пунктов приходится 3,5 %. Земли промышленности, и иного специального назначения, земли водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов занимают в совокупности 5,1 % территории области.

Основным владельцем земель Свердловской области остаются власти. Федерации, области и муниципалитетам по-прежнему принадлежит более 90% всех земель региона, в собственности граждан находится лишь 6,3%, юридических лиц — 1,2%. При этом продолжают сокращаться площади земель сельхозназначения, сельских населенных пунктов и лесного фонда при одновременном росте земель промышленности и городов. В конце 2010 года в России были приняты новые методы оценки кадастровой стоимости земли. По словам представителей Росреестра, к положительным моментам относится то, что новый порядок дает возможность собственнику земельного участка изменить его стоимость с целью сокращения налоговой нагрузки, поскольку применяемый сейчас массовый метод зачастую не позволяет узнать реальную оценку. Однако актуализированные на сегодняшний день данные показали, что оценка земель промышленности выросла в два раза, а значит, предпринимателям придется платить возросшие налоги.

Основными показателями статистической отчетности являются количество земельных участков, площади, цены сделок, размер арендной платы, а также сведения о сделках купли-продажи, дарения, наследования и залога земельных участков гражданами или юридическими лицами в соответствии с отчетами, представляемыми территориальными отделами Управления.

Данные о сделках с землей отражают основные тенденции развития земельного рынка за последние годы в Свердловской области. При использовании статистических показателей следует учитывать, что по ряду причин они не могут отразить реальную картину земельного рынка Свердловской области. Основной причиной сложившейся ситуации является правовая и техническая неопределенность в области обмена информацией о регистрации прав на землю и сделок с ней на уровне муниципальных образований.

### 6.4.3. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.КУШВА

#### Классификация земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице ниже:

Таблица 18

<i>№ п/п</i>	<i>Категория</i>	<i>Разрешенное использование</i>	
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
		3) производственная зона	застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
			застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
			застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
		5) рекреационная зона	застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
			земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
			6) зона сельскохозяйственного использования
	7) зоны специального назначения		
	8) зоны военных объектов		
	9) иные территориальные зоны		

№ п/п	Категория	Разрешенное использование
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности
		земли энергетики
		земли транспорта
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
		земли для обеспечения космической деятельности
		земли обороны и безопасности
		земли иного специального назначения
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов
		земли природоохранного назначения
		земли рекреационного назначения
		земли историко-культурного назначения
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, по предназначению для ее восстановления, - вырубки, гарь, редины, прогалыны и другие)
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
		земли водоохраных зон водных объектов
		земли, выделяемые для установления пояса отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7		земли запаса

**Вывод:** земельный участок, на котором расположен объект оценки, согласно Договору №123 купли-продажи земельного участка от 2009 г. относится к категории земель - земли населенных пунктов с целевым использованием под объект промышленности (здание центрального склада). Таким образом, относится к группе "производственная зона".

С точки зрения ликвидности, компания «Гео Девелопмент» выделяет четыре группы земельных участков применительно к московскому рынку земельных участков (Источник: <http://www.realto.ru/journal/recomm/show/?id=6000> - Портал о недвижимости\_Журнал\_Нюансы и рекомендации)

- 1) Неликвидные – очень удаленные от города участки без коммуникаций и перспектив строительства. Статус – сельхозугодия.
- 2) Актуальные – расположенные в местах пригодных, но не очевидных для строительства того или иного типа объектов.
- 3) Ликвидные – земельные участки с соответствующим статусом и расположенные неподалеку от города или в удаленных районах города, с гарантированным подключением к сетям, с очевидной экономической выгодой.
- 4) Суперликвидные – участки, расположенные в особо раскрученных местах, где спрос на конечные объекты недвижимости однозначен. Места с особыми ситуационными и природными преимуществами.

**Вывод:** Данную классификацию можно применить и к земельным участкам Свердловской области. По мнению Оценщика, оцениваемый земельный участок относится к 3 группе - ликвидные – земельные участки с соответствующим статусом и расположенные неподалеку от города или в удаленных районах города, с гарантированным подключением к сетям, с очевидной экономической выгодой.

По мнению большинства практикующих экспертов-оценщиков на стоимость земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

- статус земельного участка (категория и разрешенное использование), наличие
- правоустанавливающих документов на землю;
- местоположение земельного участка, инвестиционная привлекательность района расположения,
- ближайшее окружение;
- наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их
- подведения;
- наличие различного рода обременений на земельный участок;
- площадь земельного участка;
- состояние почв и рельеф земельного участка;
- транспортная доступность (наличие подъездных путей, характеристики выезда из города ).

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Говоря об оценке земельных участков под коммерческую застройку, нужно, в первую очередь, понимать, может ли данный объект быть потенциально интересен. Соответственно, стоимость земельных участков под коммерческое использование имеет значительно более высокую стоимость. Значительно повышает стоимость участка наличие или близость к нему центральных коммуникаций. Однако, выявить какую-то среднюю цену на объекты, в отличие от рынка жилой недвижимости, с одинаковыми характеристиками (площадь, назначение и т.п.) в пределах даже одного района можно очень условно.

**Тип рынка «Депрессивный».** Снижаются в долгосрочном периоде доходы населения и цены на жилье, но темпы их снижения практически одинаковые и близкие к нулю.

В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к продаже сопоставимых объектов. К таким городам относится г. Кушва.

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в г. Кушва, которая формирует спрос и предложение недвижимости, в том числе земельных участков.

Рынок недвижимости зависит от многих социально-экономических факторов.

В городе Кушва индикаторы социально-экономического состояния в целом адекватно отражают ситуацию: градообразующее горное предприятие — Гороблагодатское рудоуправление не имеет перспектив. В Гороблагодатском рудоуправлении наиболее экономичные залежи железных руд отработаны, а разведанное 20-25 лет назад месторождение для восполнения выбывающих мощностей вряд ли может привлечь инвесторов ввиду весьма низкой экономической эффективности.

Нецелевое расходование средств, предназначавшихся на программы развития малого и среднего бизнеса, привели к отсутствию перспектив для развития бизнеса, что в свою очередь делает город непривлекательным для инвесторов.

Город Кушва относится к городам, вымирающим темпами намного выше средних, так, в 2007 году рождаемость составляла 554 человека, смертность – 825 человек, а в 2009 году рождаемость – 537 человек, смертность – 790 человек. Сокращение численности населения с 1989 года по 2010 год составила 30,7%.

Все эти факторы показывают преобладание негативных демографических процессов, а производство промпродукции ниже среднеобластных значений. Город не имеет ресурсов для самостоятельного развития: во-первых, нет потенциала возникновения новых отраслей; во-вторых, якорное предприятие перспектив будущего роста не выказывает. Близлежащий более крупный город (в данном случае Нижний Тагил) способен потихоньку перетягивать высвобождающиеся ресурсы у ослабевającego города. Но все факторы вместе могут привести к исчезновению города Кушва с экономической карты России.

Социально-экономическое положение напрямую влияет на формирование рынка недвижимости в городе, это два взаимосвязанных фактора. Далее рассмотрим в каком состоянии находится рынок недвижимости города Кушва.

В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к продаже сопоставимых объектов. К таким городам относится г. Кушва.

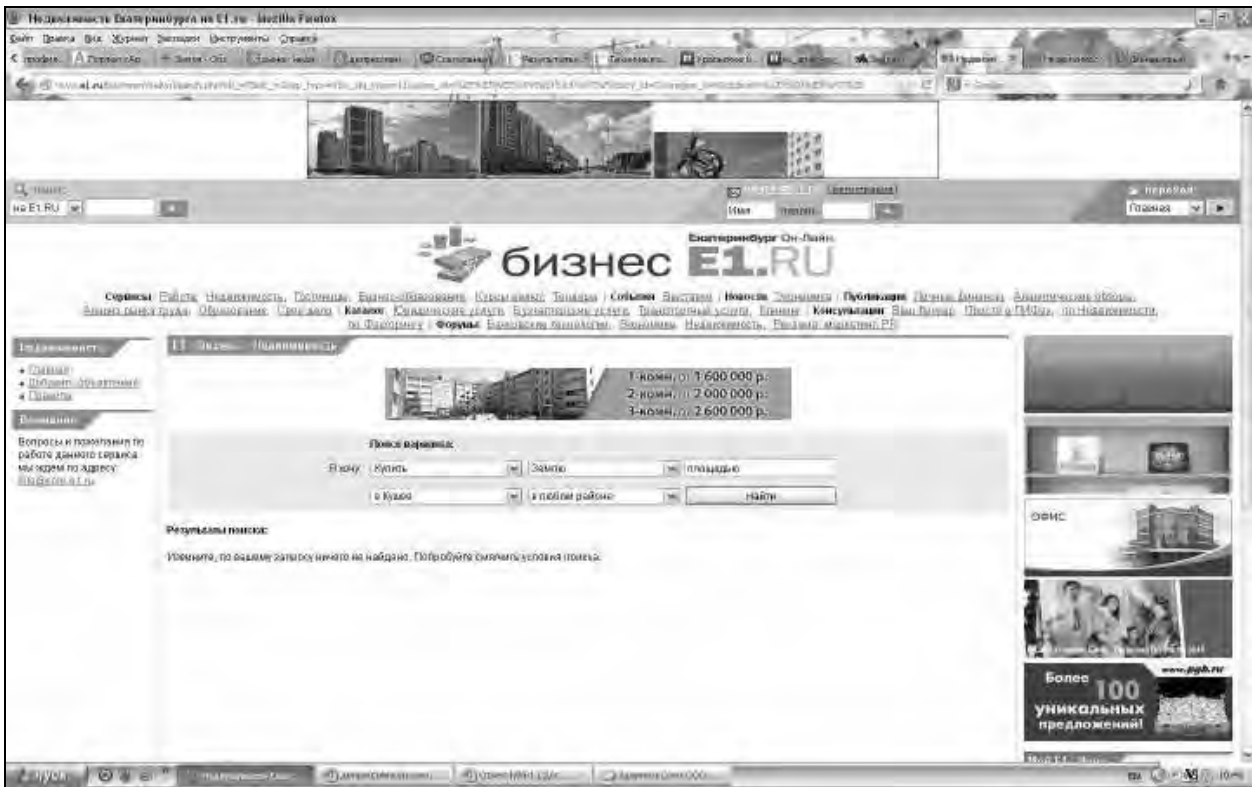
В городе Кушва рынок земельных участков и рынок производственно-складской недвижимости находится в депрессивном состоянии. Количество предложений на рынке земельных участков равно нулю, а количество предложений на рынке производственно-складской недвижимости крайне мало.

Доказательной базой данной информации могут послужить данные с информационного сайта [www.e1.ru](http://www.e1.ru), т.к. на нем отображается как спрос, так и предложение. Ниже представлены принтскрины страниц, на которых размещаются объявления о предложении к продаже.

#### **Объем спроса и предложений земельных участков**

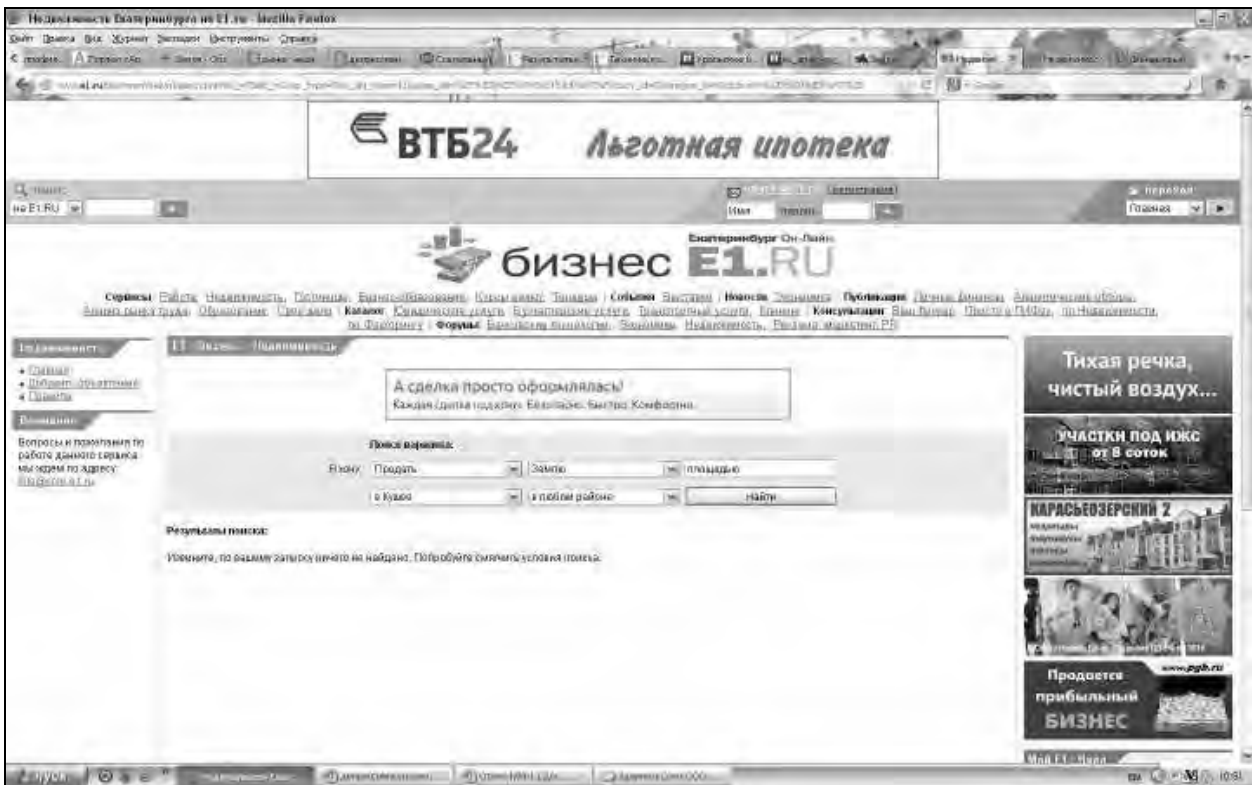
#### **Рисунок 12**





Здесь наблюдается абсолютное отсутствие предложений к продаже земельных участков (на сайте <http://www.e1.ru/>).

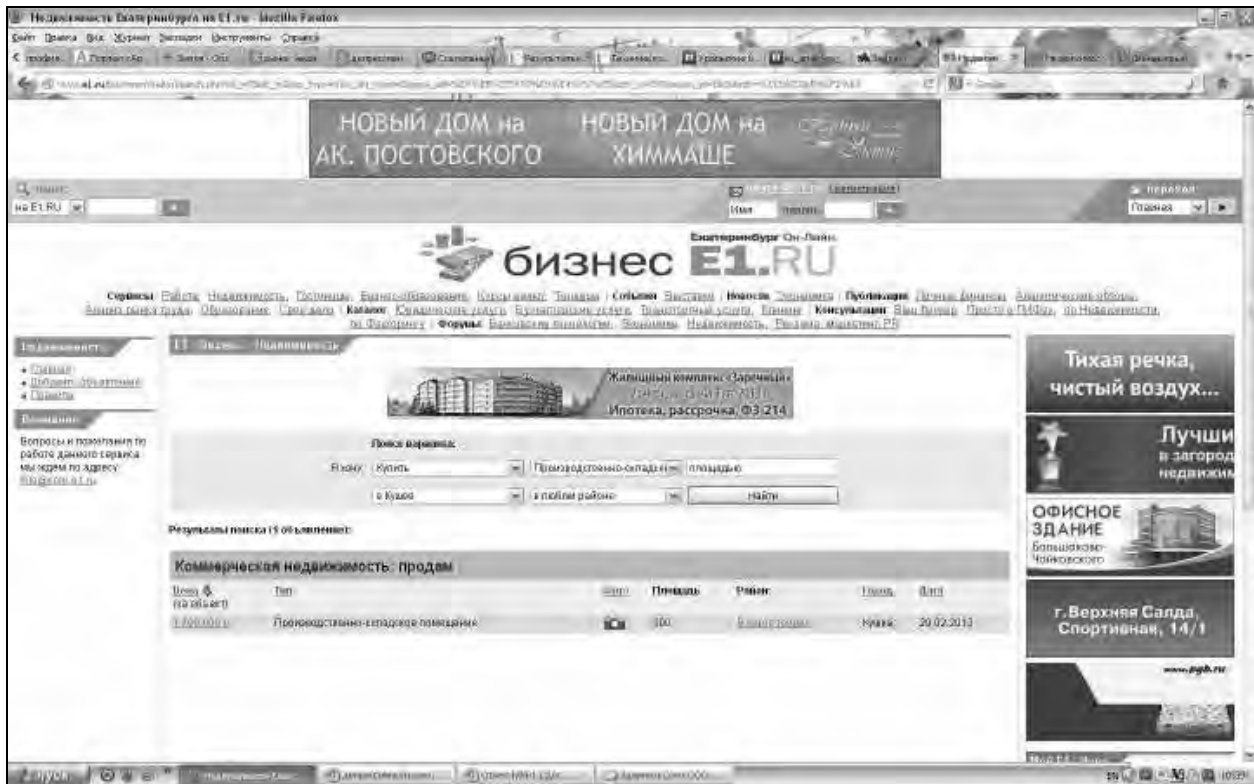
Рисунок 13



Уровень спроса на земельные участки в городе Кушва равен нулю (на сайте <http://www.e1.ru/>).

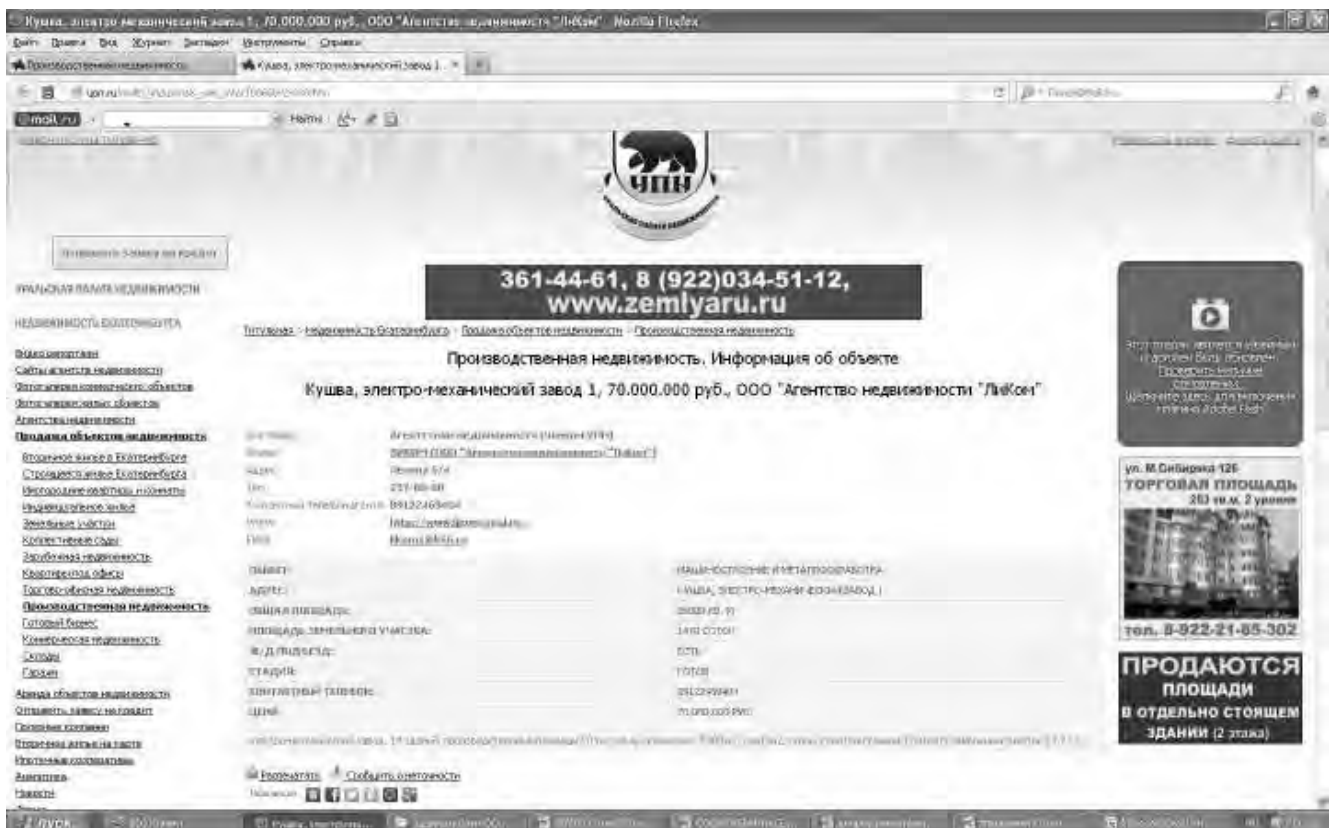
## Объем спроса и предложений производственно-складской недвижимости

Рисунок 14



Предложения на рынке производственно-складской недвижимости имеются, в единичном количестве (на сайте <http://www.e1.ru/>).

Рисунок 15

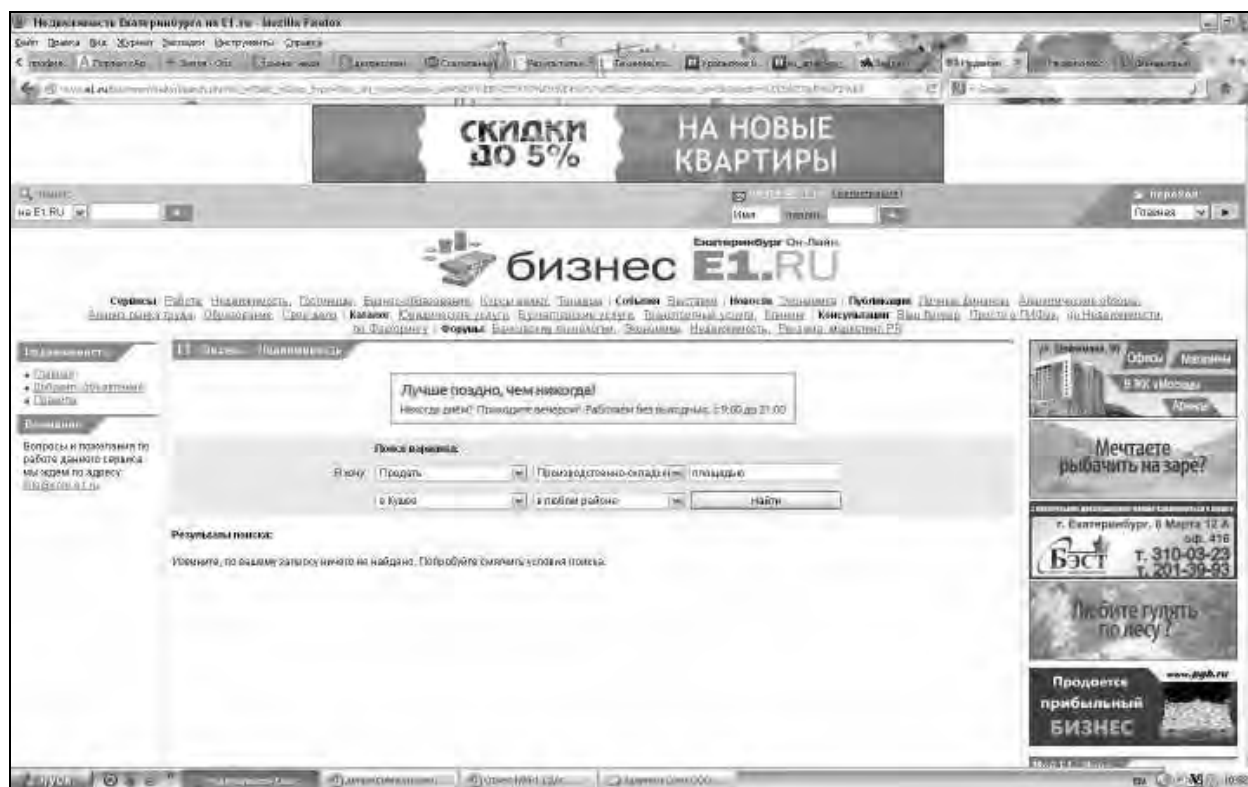


Предложения на рынке производственно-складской недвижимости имеются, в единичном количестве (на сайте <http://upn.ru/>).

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Рисунок 16



Уровень спроса на производственно-складскую недвижимость в городе Кушва так же равен нулю (на сайте <http://www.e1.ru/>).

Рынок недвижимости г. Кушва можно охарактеризовать как мало развитый - «депрессивный». На рынке представлено только два объекта производственно-складского назначения. В таблице ниже представлены объекты, выставленные на продажу в г.Кушва:

Таблица 19

Цена (за объект)	Площадь	Адрес	Район	Город	Цена, руб./кв.м	Источник информации
70 000 000	26000	Кушва, Электро-механический завод 1	В черте города	Кушва	2692	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10066592-830.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10066592-830.htm</a>
1 700 000	288	Кушва, Тракторная 39-б	В черте города	Кушва	5903	<a href="http://www.e1.ru">http://www.e1.ru</a> , Владимир Аркадьевич Телефон: 8-902-40-93-391
			Ср. знач., руб/кв.м.		4298	

Стоимость предложений к продаже производственно-складского недвижимости в среднем составляет: 4 298 рублей за квадратный метр. Срок экспозиции производственно-складских объектов по данным опроса агентств недвижимости (представленных в таблице выше) составляет от 8-12 месяцев.

При осмотре объекта оценки было установлено отсутствие составляющих конструктивных элементов Объекта оценки (на основании Справки Исх.№52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции). По факту проведения анализа фактического наличия конструктивных элементов объекта оценки зафиксировано только наличие фундамента. На рынке не выявлено ни одного предложения или сделки купли-продажи объектов данного сектора недвижимости и с подобной степенью готовности.

#### Анализ рынка продаж застроенных земельных участков

Анализ рынка продаж незастроенных земельных участков под коммерческое использование не выявил ни одной сделки купли-продажи и предложения. В виду того, что Оценщики в период оценки не выявили сделок купли-продажи идентичных объектов, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений к продаже, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

На рынке продаж было выявлено только два застроенных земельных участка. Застроенные земельные участки под коммерческое использование представлены в таблице ниже:

**Таблица 20**

	<b>Объект 1</b>	<b>Объект 2</b>
Вид недвижимости	Электро-механический завод 1	Здание гаража с земельным участком
Назначение объекта-аналога	Производственно-складские здания (Машиностроение и металлообработка)	Производственно-складское здание
Адрес	Свердловская область, г. Кушва, в черте города	Свердловская область, г. Кушва, пос. Строителей, ул. Тракторная, 39б
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Описание строения	электро-механический завод, 14 зданий, производственные площади 20 тыс. кв. м, складские - 6000 м <sup>2</sup> , свой ж/д тупик, своя подстанция 1260 кВт	Материал стен - блоки ФБС. Количество этажей - 1. Высота - 5м. Здание оборудовано всеми коммуникациями: свет, отопление, канализация
Цена, руб.	70 000 000	<b>1 700 000</b>
Площадь зданий, кв. м.	26 000 (14 зданий, производственные площади 20000. кв. м, складские - 6000 кв. м)	288,0
Площадь земельного участка, кв. м.	147000	2 000
Вид передаваемых прав	Аренда	Право собственности
Источник информации	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10066592-830.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10066592-830.htm</a>	<a href="http://www.e1.ru/business/realty/4132718.htm">http://www.e1.ru/business/realty/4132718.htm</a>
Контактная информация	Тел. 89122469404	Частное объявление, тел.: 89024093391

Впоследствии Оценщик проанализировал данные объекты (в части категории земель, разрешенного использования, вида передаваемых прав, доступность информации по качественным и техническим характеристикам улучшений, их назначения) и в качестве объекта-аналога был выбран Объект №2.

#### **Выводы по анализу рынка:**

Объект оценки расположен на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов, с целевым использованием под объект промышленности (здание центрального склада), общей площадью 20870,00 кв. м. Рынок г. Кушвы носит весьма ограниченный и неравномерный характер и имеет статус “депрессивного” рынка, рынок не сформирован. Так как анализ рынка продаж незастроенных земельных участков под коммерческое использование не выявил предложений по аренде и ни одной сделки купли-продажи и предложения, то в качестве объекта-аналога использовалась цена предложения к продаже застроенного участка. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод выделения (в качестве объекта-аналога был выбран Объект №2).

При осмотре объекта оценки было установлено отсутствие составляющих конструктивных элементов Объекта оценки (на основании Справки Исх. №52 от 12.02.2013г. – в связи ветхостью здания произведен его демонтаж с целью дальнейшей реконструкции). По факту проведения анализа фактического наличия конструктивных элементов объекта оценки зафиксировано только наличие фундамента. На рынке не выявлено ни одного предложения или сделки купли-продажи объектов данного сектора недвижимости и с подобной степенью готовности.

#### **Выводы по анализу рынка аренды:**

Рынок г. Кушва носит весьма ограниченный и неравномерный характер и имеет статус “депрессивного” рынка. На рынке не представлено ни одного объекта, рынок не сформирован.

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.<sup>46</sup> На рынке не выявлено ни одного предложения к аренде объектов данного сектора недвижимости и с подобной степенью готовности.

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **7.1. ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА**

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при неперемennom условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

<sup>46</sup> По материалам сайта <http://uralbr.com/>

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность** (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного); II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

#### **Анализ земельного участка (на котором расположен объект оценки) как условно свободного**

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

**Анализ земельного участка, на котором расположен объект оценки. Категория земель: земли населенных пунктов – Целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2**

#### **Юридическая правомочность**

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

По состоянию на дату оценки в распоряжении Оценщика отсутствует градостроительный план г. Кушва, в связи с чем идентификация рассматриваемого земельного участка возможна только исходя из представленных Заказчиком документов, а именно Кадастрового паспорта на земельный участок. В соответствии с кадастровым паспортом сформированного земельного участка, общей площадью 20870,00 кв.м. в пределах установленных границ, он относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием - под объект промышленности (завод железобетонных изделий).

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка площадью 20870,00 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2, является использование его под объект промышленности (здание центрального склада); остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности;

#### **Физическая возможность**

Рельеф участка площадью 20870,00 кв. м ровный, форма правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения.

#### **Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность**

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Земельный участок расположен в Свердловской области, г. Кушва, в отдалении от областного центра на расстояние 176 км. Уровень развития инфраструктуры низкий. В связи с низким уровнем социально-экономического развития рассматриваемого региона, где фактически отсутствует коммерческое строительство, вариант реализации проекта по строительству производственно-складского комплекса возможен только при наличии четкой и эффективной программы окупаемости, с прицелом на конечного потребителя и рынки сбыта. С точки зрения финансовой целесообразности и **максимальной продуктивности** данный участок необходимо использовать для размещения объектов производственного назначения с учетом потребности региона.

Итог вышеизложенного представлен в таблице ниже:

**Таблица 21**

<b>Объект оценки №2</b>	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада), площадь: 20870,00 кв.м., кадастровый номер: 66:53:0313007:135) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2			
<b>Вариант застройки</b>	<b>Законодательная разрешенность</b>	<b>Физическая осуществимость</b>	<b>Экономическая целесообразность</b>	<b>Максимальная продуктивность</b>
Торговое здание	+	+	-	-
Офисное	+	+	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+

**ВЫВОД:** Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием Земельного участка (на котором расположен объект оценки). Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование под объект промышленности (здание центрального склада). Площадь 20870,00 кв.м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2- является размещение на нем объекта производственно-складского назначения.

**Анализ земельного участка с существующими улучшениями (анализ объекта оценки).**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция и обновление.

**ВЫВОД:** На основании осмотра объектов оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что:

Наиболее эффективным использованием объекта оценки (произведен демонтаж здания, на месте объекта зафиксирован конструктивный элемент - единица объекта недвижимости – наличие фундамента) – дальнейшее проведение строительных работ, возведение на нем здания и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации и использование по его прямому назначению – складское здание.

**8. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Физический износ** - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Примечание:**

*Обследование зданий и сооружений – сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.*

***Экспертный метод в соответствии с оценочной шкалой***

Расчет физического износа объектов оценки определялся экспертно в соответствии со шкалой физического

износа<sup>47</sup>. Экспертный метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации

Шкала физического износа представлена ниже.

**Таблица 22**

Физический износ	Состояние несменяемых конструкций	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20% отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40% хорошее	Повреждений и дефектов в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60% удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80% неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100% аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Результаты расчета физического износа объекта оценки представлены в таблице ниже:

**Таблица 23**

Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Краткая техническая характеристика конструктивного элемента - фундамента	Техническое состояние на основании актов осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %	Физический износ (экспертный метод) на основании визуального осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %
РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое.	Литер 21А и 21В – 1947г.	Бетонный ленточный	неудовлетворительное	65%
	Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	Литер 21 Б – 1950г..	Деревянные столбы	аварийное	85%

Сводная таблица расчета физического износа объекта оценки представлена ниже:

**Таблица 24**

Адрес объекта оценки	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Краткая техническая характеристика конструктивного элемента - фундамента	Физический износ, %
РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	Литер 21А и 21В – 1947г.	Бетонный ленточный	65%
		Литер 21 Б – 1950г..	Деревянные столбы	85%

**Функциональное устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного

<sup>47</sup> Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа,1981г.

сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Оцениваемый объект проектировался и строился в соответствии со своим целевым (и фактическим) назначением. На дату оценки объект оценки не эксплуатируется в соответствии с целевым назначением и из-за несоответствия их современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время, поэтому оценщики сочли необходимым рассчитать его функциональное устаревание. Этот объект недвижимого имущества был построен в 1947г., 1950г.

В соответствии с экспертной шкалой оценок функционального устаревания<sup>48</sup>, по мнению Исполнителя, необходимо учесть функциональный износ объектов недвижимого имущества следующим образом:

**Таблица 25**

№п/п		Функциональный износ, %
1	Здания и сооружения, построенные до 1950 г. включительно	40%
2	Здания и сооружения, построенные в период с 1950 до 1980 г. включительно	20%
3	Здания и сооружения, построенные после 1980 г., соответствуют современным стандартам	0%

Принимая во внимание, что оставшаяся часть здания, входящая в состав объекта оценки построена в разные года, то результаты принятого функционального износа оцениваемого объекта представлены в таблице ниже:

**Таблица 26**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Год постройки	Функциональный износ, %
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	1947, 1950	40%

**Внешнее устаревание** - Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный тип имущества, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации и др.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Внешний (экономический) износ является неустрашимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны.

<sup>48</sup> Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").



Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком социально – экономического развития страны, так и состоянием рынка региона в целом в котором находится объект оценки.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель рассчитал величину экономического устаревания путем сопоставления значений показателей социально экономического развития в Свердловской области в сравнении с показателями в г. Кушва. Предпосылкой такого расчета, стал выполненный анализ рынка коммерческой недвижимости, по результатам которого, Исполнителю стали очевидны различия, в стоимости недвижимости в различных городах Свердловской области. Как правило, рынок недвижимости, следует в своих ценовых значениях вслед за такими показателями развития регионов, как:

- наличие крупных эффективных промышленных предприятий;
- уровень средней заработной платы рабочих и служащих;
- отдаленность от областных центров, как источников наиболее развитой социальной инфраструктуры и т.п.;

Для расчета экономического устаревания, связанного с развитием социально-экономической сферы г. Кушва относительно средних показателей в Свердловской области, Исполнитель выбрал ряд показателей и произвел их сравнения в удельных показателях "единиц на душу населения". Размер средней заработной платы анализировался в единицах измерения "рублей в месяц на 1 работника".

Исходные показатели для расчета представлены далее в Таблицах:

**Таблица 27 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г.**

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации	Значение параметра средняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации
Среднемесячная заработная плата одного работника	руб.	20834	<a href="http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uNux-cQEM9sJ:www.srednyayazarplata.ru/salary.php%3Fregion%3D945%26job%3Drgpifrdakbt+&amp;cd=4&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru">http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uNux-cQEM9sJ:www.srednyayazarplata.ru/salary.php%3Fregion%3D945%26job%3Drgpifrdakbt+&amp;cd=4&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru</a>	22734	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/679/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/679/</a>
Оборот розничной торговли	млн.руб.	1457,1	<a href="http://kushva.midural.ru/article/show/id/62">http://kushva.midural.ru/article/show/id/62</a>	357600	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/</a>
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб.	90	<a href="http://kushva.midural.ru/document/list/document_class/48#document_list">http://kushva.midural.ru/document/list/document_class/48#document_list</a>	371938	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/</a>
Численность населения	чел.	40361	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/656/">http://econom.midural.ru/monitoring/656/</a>	4307594	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/656/">http://econom.midural.ru/monitoring/656/</a>
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м.	9,5	<a href="http://minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44">minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44</a>	2100	<a href="http://minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44">minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44</a>

**Таблица 28 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г. в пересчете на 1 жителя:**

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Значение параметра Последняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб./1 жителя	0,002229875	0,086344721
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м./1 жителя	0,000235376	0,000487511

Расчет соотношения показателей, принятых для расчета экономического устаревания (Кушвинский городской округ/Свердловская область) представлен далее в Таблице (Таблица 10.14).

**Таблица 29**

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область
Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266
Ввод в действие жилых домов	0,482811

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

По мнению Исполнителя, отдельные социально-экономические показатели оказывают различное влияние на величину значения экономического устаревания. В связи с этим Исполнителем экспертно присвоены весовые коэффициенты каждому из 6 соотношений показателей социально-экономического развития Кушвинский городской округ /Свердловская область. Сумма весовых коэффициентов равна 1.

Итоговый расчет величины экономического устаревания выполнен по формуле:

#### Формула 5

$$I_{\text{э.устар.}} = (1 - (\sum_{i=1}^n D \cdot K)) * 100\%, \text{ где}$$

$\sum_{i=1}^n D \cdot K$  - сумма произведений показателя на присвоенный весовой коэффициент.

Таблица 30

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область	Вес показателя	Взвешенное значение показателя
Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511	0,5	0,458203756
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266	0,2	0,005165053
Ввод в действие жилых домов	0,482811	0,3	0,1448433
Средневзвешенное значение показателя			0,608212109
Значение внешнего устаревания, %			39,18%

В результате расчетов, значение экономического устаревания применяемое для расчета стоимости оцениваемых объектов составляет: **39,18%**.

**Совокупный (накопленный) износ** для всех выявленных видов устаревания рассчитывается по формуле:

#### Формула 4

$$\text{Совокупный износ} = [(- \text{Ифиз}) * (- \text{Ифун}) * (- \text{Ивн})] * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз, Ифун и Ивн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревание объекта оценки в долях единицы.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в расчетных Таблицах ниже в главе «Определение величины рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом» в строке "Накопленный износ, %".

## 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа+ стоимость земельного участка(определенный объем прав).

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины совокупного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости недвижимого имущества.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле 1 настоящего отчета.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

### 9.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На первом этапе расчета необходимо определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка был использован **метод выделения**.

Метод выделения 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Оценщиком было произведено интервьюирование с собственниками объектов, выставленных на продажу. Как правило, собственники отвечают на самые стандартные вопросы, касающиеся объектов: площадь объекта (строения+земля), состояние, материал из которого произведен объект, других характеристик, зачастую собственники не владеют информацией по году постройки зданий, а также другими характеристиками продаваемого объекта. В данном случае вся информация, предоставленная собственником, выложена в таблицу расчетов, иной и дополнительной информации по объектам- аналогам Оценщик не владеет по причине не

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

предоставления ее собственником.

### 9.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом выделения Оценщик выполнил следующие шаги:

1. Провел сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога.
2. Определил физический износ строений, расположенных на земельном участке объекта-аналога.
3. Определил остаточную стоимость воспроизводства строений объектов-аналогов.
4. Определил рыночную стоимость объекта оценки под №1 с применением метода выделения по формуле:

#### Формула 6

$$V_{зу} = V_{ео} - V_{ул}$$
 где,

$V_{ео}$  - стоимость единого объекта

$V_{зу}$  - стоимость земельного участка

$V_{ул}$  - остаточная стоимость воспроизводства улучшений.

#### Обоснование выбора объекта-аналога

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития №256 от 20 июля 2007 г. Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В виду того, что Оценщики в период оценки не выявили сделок купли-продажи идентичных объектов, то в качестве объекта-аналога использовалась цена одного предложения к продаже, схожая по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка, масштаб (площадь объекта), местоположение, целевое назначение, разрешенное использование, текущее использование.

Исходя из этого, Оценщики считают, что информация является достаточной и достоверной.

#### Сравнительный анализ объекта оценки и объекта-аналога по элементам сравнения

Ниже в таблице представлен объект-аналог условно-сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Ниже представлена сравнительная характеристика объектов-аналогов.

Таблица 31

№п/п		Объект-аналог
1	Вид недвижимости	Здание гаража с земельным участком
2	Назначение объекта-аналога	Производственно-складское здание
3	Адрес	Свердловская область, г. Кушва, пос. Строителей, ул. Тракторная, 39б
4	Категория земель	Земли населенных пунктов
5	Описание строения	Материал стен - блоки ФБС. Количество этажей - 1. Высота - 5м. Здание оборудовано всеми коммуникациями: свет, отопление, канализация
6	Цена, руб.	1 700 000
7	Площадь сооружений, кв.м.	288,0
8	Объем сооружения, куб.м.	1 800,0
9	Площадь земельного участка, кв.м.	2 000
10	Вид передаваемых прав	Право собственности
11	Год постройки сооружений	90-е годы
12	Источник информации	<a href="http://www.e1.ru/business/realty/4132718.html">http://www.e1.ru/business/realty/4132718.html</a>
13	Контактная информация	Частное объявление, тел.: 89024093391

Физический износ объекта-аналога был присвоен исходя из результатов интервьюирования собственника в соответствии со шкалой физического износа, которая представлена выше в главе выше «Оценка износа и

ООО «РОЯЛТИ»

устареваний объектов оценки – недвижимого имущества»<sup>49</sup>.

Степень сохранности определена как сумма удельных весов сохранившихся конструктивных элементов. Разбивка по удельным весам произведена на основании справочника оценщика Промышленные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011.

Расчет физического износа строений в соответствии с ВСН 53-86(р) представлен в таблицах ниже:

**Таблица 32**

Наименование объекта	Объект-аналог					
	Здание гаража с земельным участком					
Адрес	Свердловская область, г. Кушва, пос. Строителей, ул. Тракторная, 39б					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	Трещины, частичное разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения цоколя	45%	100%	35%	15,6%
Стены	кирпичные	Отпадение штукатурки, выветривание швов	23%	100%	38%	8,6%
Перекрытия	железобетонное	Трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания	4%	100%	38%	1,5%
Кровля	рулонная	Разрушение поверхности, трещины, разрывы	2%	100%	42%	0,8%
Полы	асфальтированные и бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины	7%	100%	45%	3,2%
Окна	Оконные проемы - простые деревянные.	Расслаивание древесины, переплеты расшатаны	0,35%	100%	40%	0,1%
Двери	Дверные проемы - металлические, филленчатые.	Приборы частично утрачены или неисправны, повреждение наличников, повреждения и перекосы обвязок	0,35%	100%	40%	0,1%
Отделка	-	Отпадение штукатурки, выпучивание	2%	100%	40%	0,9%
Коммунальные услуги	-	Система частично выведена из строя	4%	100%	40%	1,5%
Прочие работы	-	мелкие повреждения	13%	100%	35%	4,6%
<b>Физический износ</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>37%</b>
Степень сохранности						100%
Степень готовности						100%

### 9.1.3. РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА-АНАЛОГА

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определяется сравнительным подходом с использованием метода выделения, необходимо рассчитать остаточную стоимость воспроизводства улучшений объектов-аналогов с использованием элементов затратного подхода.

Процедура расчета остаточной стоимости воспроизводства включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства объекта.

2. Определение величины накопленного износа.

3. Уменьшение стоимости воспроизводства на сумму износа для получения остаточной стоимости воспроизводства объекта (строения).

Расчет стоимости воспроизводства зданий производился с использованием «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011г. с последующим пересчетом в цены на дату оценки с применением индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ.<sup>50</sup>

Остаточная стоимость воспроизводства рассчитывается по формуле:

#### Формула 7

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - \text{Ифиз}) \times (100\% - \text{Уфун}) \times (100\% - \text{Увнеш}))),$$

где

<sup>49</sup> Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г.

<sup>50</sup> Приложение к письму Росстроя От 16.01.2008 № ВБ-82/02 и Приложение 1 к письму Минрегиона России от 13.10.2009г. №333498-СК/08

$C$  – остаточная стоимость воспроизводства,  
 $C_{\text{пвс}}$  – полная стоимость воспроизводства,  
 $U_{\text{внеш.}}$  – внешнее устаревание,  
 $U_{\text{фун.}}$  – функциональное устаревание,  
 $I_{\text{физ.}}$  – физический износ.

В соответствии с разделом.1 справочника «Информационная основа и принципы построения» здания делятся на следующие классы конструктивных систем:

**Таблица 33 Классы конструктивных систем**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. В зависимости от этого поправки делятся на два типа:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м здания
- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

#### **Поправки к стоимости строительства, выраженные в рублях на 1 куб. м здания**

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{\text{ст}}$ ), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{\text{ст}} = \alpha_{\text{ст}} \times C_{\text{ст}}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{\text{ст}}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного здания;

$\Delta C_{\text{ст}}$  - справочная стоимость стен, приводимая в справочнике.

Эта же поправка может определяться с использованием справочных показателей раздела 5.10.1.

$$\Delta C_{\text{ст}} = \frac{S \times C_{\text{ст}}}{V}$$

где:

$S$  - площадь отсутствующей стены кв.м,

$C_{\text{ст}}$  - справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс.руб. за 1 кв. м стены,

$V$  - объем оцениваемого здания, куб.м.

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_{\text{h}}$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_{\text{h}} = C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \times C_{\text{карк}} \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./ м}^3 \text{ здания},$$

где,  $C_{\text{пер}}$ ,  $C_{\text{пол}}$ ,  $C_{\text{карк}}$  - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб/куб.м здания;

$h_o$ ;  $h_a$  - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ( $\Delta C_{\text{пер}}$ ) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{\text{пер}} = \frac{C_{\text{пер}} \times S_{\text{пер}}}{V_o} - C_{\text{пер}}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания},$$

где:

$C_{\text{пер}}$  - справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб.м здания;

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Цпер - удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

Спер - площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

Vo - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3, 4 и 5.1.16 справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в разделе 5.1.12 справочника.

Поправка на степень учета особостроительных и других видов работ ( $\Delta C_{ос.}$ ) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особостроительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, приямков, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

**Таблица 34**

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4,5)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1.2	1	0.95	0.88	0.82	0.75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже

**Таблица 35**

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

**Таблица 36**

При $V_0 > V_a$		При $V_0 < V_a$	
$\frac{V_0 - V_a}{V_0} \times 100\%$	К <sub>о</sub>	$\frac{V_a - V_0}{V_a} \times 100\%$	К <sub>о</sub>
35	0.87	35	1.15
40	0.87	40	1.15
45	0.87	45	1.16
50	0.87	50	1.17
55	0.87	55	1.19
60	0.87	60	1.2
65	0.87	65	1.2
70	0.86	70	1.21
75	0.86	75	1.21
80	0.86	80	1.22
85	0.86	85	1.22
90	0.86	90	1.23
95	0.86	95	1.23
100	0.86	100	1.24

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания ( $V_o$ ) и объемом здания-аналога ( $V_a$ ) определяется по табл. 2.4. разработанной Промстройпроектотом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент  $K_o$  к общей стоимости здания может не вводиться.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ ) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_o}$$

$\alpha_j$ ,  $\alpha_o$  - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта.

**Таблица 37**

Сейсмичность в баллах	
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ( $K_{пз}$ ) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П}{1,15}$$

где

$П$  - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль;

1.15 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3 и 4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ( $K_{терр-эк}$ ) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

$K_{рег-эк}$  - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в изданиях из серии «Справочник оценщика»;

$K_{зон-эк}$  - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (01.01.2003; 01.01.2004 или 01.01.2005) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{баз}}$$

где

$I_o$  и  $I_{баз}$  - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для  $j$ -ого периода проведения оценки и для периода издания справочника.

Данный коэффициент определен исходя из отношения индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на VI квартал 2011г. и соответствующего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату выпуска справочника Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства.

**ООО «РОЯЛТИ»**



Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011.

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

Таблица 38

№п.п.	Наименование индекса	Источник	Значение
1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2011	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г.	5,49
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	5,53
3	$K_{инфл}$		1,01

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл) составляет: 1,01 к ценам 01.01.2011 г.

Расчет остаточной стоимости воспроизводства строений представлен в таблицах ниже:

Таблица 39

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.		Объект аналог
	Наименование источника		Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011г.
	Код аналога		сз.11.021
<b>1.</b>	<b>Отрасль промышленности</b>		<b>черная металлургия</b>
<b>2.</b>	<b>Назначение здания</b>		<b>гараж</b>
<b>3.</b>	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>		
3.1.	Строительный объем, куб.м.	1800	5730
3.2.	Площадь застройки, кв.м.	-	
3.3.	Общая площадь помещения, кв.м.	288,0	-
3.4.	Количество этажей в основной части здания	1	1
3.5.	Преобладающая высота этажа, м	5,00	5,0
3.6.	Преобладающий поперечный пролет, м.		
3.7.	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования		
3.8.	Объем подвала, куб.м.		
3.9.	Наличие фонарей		
3.10	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельностоящее или пристроенное)	4	4
<b>4.</b>	<b>Особые функциональные отличия здания</b>		
	геометричность		
	немагнитность		
	электронная гигиена		
	сверхчистота		
	прочее		
<b>5.</b>	<b>Преобладающий материал:</b>		
	перекрытия и покрытие	железобетонные	железобетонные
	фундаменты	железобетонные	железобетонные
	наружных стен	керамзито-бетонные плиты, кирпич	кирпичные
	внутренних стен	кирпичные	кирпичные
	перегородок	-	-
	заполнения проемов	Оконные проемы - простые деревянные. Дверные проемы - металлические, филленчатые.	Оконные проемы - простые деревянные. Дверные проемы - металлические, филленчатые.
	кровли	рулонная	рулонная
	полов	бетонные	бетонные
	потолков		
	прочих конструкций		
<b>6.</b>	<b>Класс конструктивной системы здания</b>	<b>КС-4</b>	<b>КС-4</b>
	<b>Класс качества</b>	<b>Э</b>	<b>Э</b>
<b>7.</b>	<b>Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)</b>	<b>мокрые</b>	<b>мокрые</b>
<b>8.</b>	<b>Расчетное сопротивление грунта (кГс/см<sup>2</sup>)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>9.</b>	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Наличие (+/-) и особенности инженерного</b>		

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	<b>оборудования</b>		
	водоснабжение холодное	+	+
	водоснабжение горячее	+	+
	противопожарное водоснабжение	-	-
	канализация	+	+
	отопление	+	+
	вентиляция приточная	-	-
	вентиляция вытяжная	-	-
	кондиционирование воздуха	-	-
	электроосвещение	+	+
	слаботочные устройства	-	-
	лифты	-	-
	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>5711,29</b>
	в т.ч.		
	фундаменты		1629,97
	каркас		916,12
	стены		1298,7
	перегородки		
	перекрытия и покрытие		218,66
	кровли		114,25
	окна и двери		40
	полы		400,94
	отделка		126,71
	прочие		754,5
	особостроительные работы		
	отопление и вентиляция		51,47
	водоснабжение и канализация		51,47
	электроосвещение		108,51
	слаботочные устройства		
	прочее		
<b>11.</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>		
	на отсутствие части наружных стен		0
	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>		
	на различие в высоте этажа		0,00
	на различие в количестве перегородок		0
	на наличие подвалов		0
	на наличие фонарей		0
	на учет особостроительных работ		0
	на различие в прочности грунтов		0
	на различие в глубине заложения фундаментов		0
	на различие в степени обводнения грунтов		0
	на различие к конструктивных решениях:		
	фундаменты		0
	каркас		
	стены		0
	перегородки		0
	перекрытия и покрытие		0
	кровли		0
	окна и двери		0
	полы		0
	отделка		0
	прочие		0
	особостроительные работы		0
	отопление и вентиляция		0
	водоснабжение и канализация		0
	электроосвещение		0
	слаботочные устройства		0
	прочее		0
	<i>Итого по первой группе поправок</i>		0,00
<b>12.</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
	на различие в объеме здания		1,00
	на различие в климате		1
	на сейсмичность		1
	на величину прочие и непредвиденных затрат		1
	на региональное различие в уровне цен		1
	на зональное различие в уровне цен		1
	на изменение цен после издания справочника		1,01
	<i>Общий корректирующий коэффициент по</i>		<b>1,01</b>

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)		
13.	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам		5752,9
	Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию		
14.	Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки	1 656 835,20	
	Физический износ с учетом степени готовности, %	37%	
	Функциональный износ, %	0%	
	Внешний износ, %	0%	
	Накопленный износ, %	37%	
15.	Накопленный износ, руб.	612 535	
	Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	1 044 300	

Таким образом, остаточная стоимость воспроизводства объекта-аналога на дату оценки 16.01.2013г. составила: **1 044 300 рублей.**

### 9.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### Выбор единицы сравнения

Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с собственниками недвижимости и представителями агентств недвижимости, Оценщики установили, что основной единицей измерения является 1 кв.м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

#### Согласование результатов корректировки и значений единиц сравнения по выбранному объекту-аналогу

**Цены предложений объектов аналогов скорректированы с учетом следующих корректировок:**

##### **1. Корректировка на состояние рынка**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **2. Корректировка на уторгование:**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

**Таблица 40**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки при продаже
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

Численность г. Кушва составляет 29,8 тыс. жителей. Объектами-аналогами являются помещения производственного назначения, вид сделки - продажа. Таким образом, величина поправки в соответствии с таблицей составляет **13%** или в коэффициентном выражении: **0,87**.

##### **3. Корректировка на учет НДС:**

В стоимость объекта-аналога (в части строения) согласно источникам информации входит налог на добавленную стоимость. В рамках данного отчёта стоимость объекта оценки рассчитывается без НДС, в связи с

**ООО «РОЯЛТИ»**

этим, проводится корректировка по данному фактору. Таким образом, величина поправки составляет 18% или в коэффициентном выражении: **0,85**.

Цены объекта-аналога не требуют корректировки с учетом поправки на право собственности на недвижимость, так как объект-аналог продается с учетом перехода полного права собственности.

Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки №2 – земельного участка, в рамках сравнительного подхода, приведен в таблице ниже:

**Таблица 41**

№п/п		Земельный участок, на котором расположен Объект оценки	Объект-аналог
1	Вид недвижимости	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Целевое использование под объект промышленности (здание центрального склада). Площадь 20870,00 кв.м.	Здание гаража с земельным участком
2	Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №2	Свердловская область, г. Кушва, пос. Строителей, ул. Тракторная, 39б
3	Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	под объект промышленности (расширение промышленной площадки ЖБИ)	
5	Описание строения		Материал стен - блоки ФБС. Количество этажей - 1. Высота - 5м. Здание оборудовано всеми коммуникациями: свет, отопление, канализация
6	Цена, руб.		<b>1 700 000</b>
7	Площадь сооружений, кв.м.		288,0
8	Объем сооружения, куб.м.		1 800,0
9	Площадь земельного участка, кв.м.	20870,00	2 000
10	Вид передаваемых прав		Право собственности
11	Год постройки сооружения		90-е годы
12	Источник информации		<a href="http://www.e1.ru/business/realty/4132718.html">http://www.e1.ru/business/realty/4132718.html</a>
13	Контактная информация		Частное объявление, тел.: 89024093391
14	<b>Поправка на НДС</b>		0,85
15	Итого скорректированная цена, руб.		1 440 678
16	<b>Поправка на уторгование</b>		0,87
17	Итого скорректированная цена, руб.		1 253 389,83
18	Итого стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб. (расчет в рамках затратного подхода)		1 044 300
19	Итого рыночная стоимость земли аналога, руб. общей площади. (Стр.17 - стр.18)		209 090
20	<b>Итого рыночная стоимость земли аналога руб./кв.м. (Стр.219стр.9)</b>		<b>105</b>
21	<b>Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб. общей площади (Стр.20*площадь объекта оценки)</b>		<b>2 191 350</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки, определенная сравнительным подходом (методом выделения) на дату оценки 16.01.2013г. составила (без НДС): **2 191 350 (два миллиона сто девяносто одна тысяча триста пятьдесят) рублей.**

## 9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест

Методика расчета с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест: Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 – представлена в главе выше (см.ГЛ. 8.1.1.«Расчет рыночной стоимости права собственности земельных участков»).

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Таблица 42

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2011	Приложение №1 к письму Минрегиона России N 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г.	5,49
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	5,53
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		1,007

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл) составляет: 1,007 к ценам 01.01.2011 г.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в таблицах ниже:

Таблица 43

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки Литер: 21А, 21В.	Объект аналог	№ пп	Объект оценки Литер: 21Б.	Объект аналог
	Наименование объекта/источника (справочника)	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727				
1		Здание центрального склада, назначение – нежилое. Литер: 21А, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011	1	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Литер: 21Б. Этажность:1. Инв. №0000727	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	сз.11.045	2	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	сз.19.014
3	Отрасль промышленности		Промышленность строительных материалов	3		Здания межотраслевого применения
4	Назначение		Склад готовой продукции	4		Материальные склады без рампы
5	Объемно-планировочные и функциональные параметры			5		
6	Строительный объем, куб.м.	4125,00	4 760	6	1326,00	1 000
7	Площадь застройки, кв.м.	887,5		7	315,7	
8	Общая площадь, кв.м.	825,7		8	314,5	
9	Количество этажей в основной части здания	1		9	1	1
10	Преобладающая высота этажа, м	4,70	4,70	10	4,20	4,20
11	Преобладающий поперечный пролет, м.			11		
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	нет	нет	12	нет	нет
13	Объем подвала, куб.м.	есть	есть	13	нет	нет
14	Наличие фонарей	нет	нет	14	нет	нет
15	Особые функциональные отличия здания			15		
16	геометричность			16		
17	немагнитность			17		
18	электронная гигиена			18		
19	сверхчистота			19		
20	прочее			20		
21	Преобладающий материал:			21		
22	перекрытия и покрытие			22		
23	фундаменты	бетонный ленточный	железобетон	23	деревянные столбы	деревянный
24	наружных стен			24		
25	внутренних стен			25		
26	перегородок			26		
27	заполнения проемов			27		
28	кровли	мягкая кровля	рулонная	28	толь	рулонная
29	полов			29		
30	потолков			30		

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки Литер: 21А, 21В.	Объект аналог	№ пп	Объект оценки Литер: 21Б.	Объект аналог
31	прочих конструкций			31		
32	Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4	32	КС-7	КС-7
33	Класс качества	э	э	33	э	э
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые	34	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5	35	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	36	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования			37		
38	водоснабжение холодное	-	-	38	-	-
39	водоснабжение горячее	-	-	39	-	-
40	противопожарное водоснабжение	-	-	40	-	-
41	канализация	-	-	41	-	-
42	отопление	-	-	42	-	-
43	вентиляция приточная	-	-	43	-	-
44	вентиляция вытяжная	-	-	44	-	-
45	кондиционирование воздуха	-	-	45	-	-
46	электроосвещение	-	+	46	-	+
47	слаботочные устройства	-	-	47	-	-
48	лифты	-	-	48	-	-
49	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>3107,67</b>	49		<b>2 441,28</b>
50	в т.ч.			50		
51	фундаменты		637,30	51		390,57
52	каркас		652,22	52		
53	стены		403,23	53		537,07
54	перегородки			54		24,39
55	перекрытия и покрытие		220,63	55		463,9
56	кровли		124,25	56		122,11
57	проемы		84,58	57		195,28
58	полы		522,56	58		488,29
59	отделка		94,42	59		48,78
60	прочие		328,65	60		122,11
61	особостроительные работы			61		
62	отопление и вентиляция			62		
63	водоснабжение и канализация			63		
64	электроосвещение		39,83	64		48,78
65	слаботочные устройства			65		
66	прочее			66		
67	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>			67		
68	на отсутствие части наружных стен		0	68		0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>			69		
70	на различие в высоте этажа		0,00	70		0,00
71	на различие в количестве перегородок		0,00	71		0,00
72	на наличие подвалов		0,00	72		0,00
73	на наличие фонарей		0,00	73		0,00
74	на учет особостроительных работ		0,00	74		0,00
75	на различие в прочности грунтов		0,00	75		0,00
76	на различие в глубине заложения фундаментов		0,00	76		0,00
77	на различие в степени обводнения грунтов		0,00	77		0,00
78	<b>на различие к конструктивных решениях:</b>		0,00	78		0,00
79	фундаменты		0,00	79		0,00
80	каркас		-652,22	80		0,00
81	стены		-403,23	81		-537,07
82	перегородки		0,00	82		-24,39

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки Литер: 21А, 21В.	Объект аналог	№ пп	Объект оценки Литер: 21Б.	Объект аналог
83	перекрытия и покрытие		-220,63	83		-463,90
84	кровли		-124,25	84		-122,11
85	проемы		-84,58	85		-195,28
86	полы		-522,56	86		-488,29
87	отделка		-94,42	87		-48,78
88	прочие		-328,65	88		-122,11
89	особостроительные работы		0,00	89		0,00
90	отопление и вентиляция		0,00	90		0,00
91	водоснабжение и канализация		0,00	91		0,00
92	электроосвещение		-39,83	92		-48,78
93	слаботочные устройства		0,00	93		0,00
94	прочее		0,00	94		0,00
95	<i>Итого по первой группе поправок</i>		-2470,37	95		-2050,71
96	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>			96		
97	на различие в объеме здания		1	97		1
98	на различие в площади		1	98		1
99	на сейсмичность		1	99		1
100	на величину прочие и непредвиденных затрат		1	100		1
101	на региональное различие в уровне цен		1,09	101		1,09
102	на зональное различие в уровне цен		1	102		1
103	на изменение цен после издания справочника		1,007	103		1,007
104	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		1,10	104		1,10
105	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.</b>		699,72	105		428,82
106	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки</b>	<b>2 886 345</b>		106	<b>568 615</b>	
107	Физический износ с учетом степени готовности, %	65,00%		107	85,00%	
108	Функциональное устаревание, %	40,00%		108	40,00%	
109	Внешнее устаревание, %	39,18%		109	39,18%	
110	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка19)*(1-строка20)*(1-строка21)</b>	87,23%		110	94,53%	
111	<b>Накопленный износ, руб. = строка 18*строка22</b>	2 517 687,90		111	537 489,83	
112	<b>Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>	368 657,10		112	31 125,49	
113	<b>Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>		<b>399 783</b>			
113	Рыночная стоимость земельного участка в 20870,00 кв.м., на котором расположен Объект оценки, руб. См. Главу 9.1.1.»Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка»		<b>2 191 350</b>			
113	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости (включая земельный</b>		<b>2 591 133</b>			

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки Литер: 21А, 21В.	Объект аналог	№ пп	Объект оценки Литер: 21Б.	Объект аналог
	участок 20870,00 кв.м.), руб.					

Итоги рыночной стоимости объекта недвижимости, определенные в рамках трех подходов на дату оценки 16.01.2013г. без учета НДС сведены в таблицу ниже:

**Таблица 44**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	2 591 133	-	-

### 9.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принята равной значению величины стоимости, полученной затратным подходом.

Расчёт весовых коэффициентов для объектов оценки представлен в таблице ниже:

**Таблица 45**

Наименование критерия качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Суммарная граница критерия
<i>Полнота информации</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Достоверность информации</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Способность учитывать конъюнктуру рынка</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Допущения, принятые в расчетах</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Обоснованность предпосылок выбранного метода</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Учет принципа наиболее эффективного использования</i>	1,00	0	0	1,00
<i>Весовые показатели достоверности подхода оценки</i>	1,00	0	0	1,00

Итоговая стоимость определяется по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где}$$

V- рыночная стоимость итоговая

V1, V2, V3- стоимость, определенная с использованием трех подходов,

Q1, Q2, Q3- средневзвешенное значение достоверности трех подходов по каждому критерию взвешивания.

Согласование результатов приведено в таблице ниже:

**Таблица 46**

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости <sup>51</sup> (без НДС), руб.	В том числе:	
							Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки <sup>52</sup> (без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	2 591 133	-	-	2 591 133	399 783	2 191 350

Объект оценки в соответствии с Заданием на оценку – есть отдельно строение (Здание центрального склада) без земельного участка, на котором расположено это строение, поэтому из согласованного результата по объекту недвижимости Оценщик вычитает стоимость земельного участка и итоги проведенной оценки выносит в две строки:

- стоимость объекта оценки - строения (Здание центрального склада)
- и стоимость земельного участка.

Таким образом, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г. в рамках конкурсного производства (без НДС): рыночная стоимость объекта оценки составляет: **399 783 (триста девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля;**

рыночная стоимость земельного участка в 20870,00 кв.м., на котором расположен объект оценки составляет: **2 191 350 (два миллиона сто девяносто одна тысяча триста пятьдесят) рублей.**

## 10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволило сделать выводы о том, что рыночная стоимость объекта оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

- **399 783 (триста девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля.**

Таблица 47

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №2	Здание центрального склада, назначение – нежилое. Площадь: общая 1140,2 кв.м. Литер: 21А, 21Б, 21В. Этажность:1. Инв. №0000727	399 783

## 11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;

<sup>51</sup> В стоимость строения (здания) входит стоимость земельного участка, а также сам земельный участок вынесен для презентации результата расчета в отдельную строку.

<sup>52</sup> Объект оценки в соответствии с Заданием на оценку – есть отдельно строение (Здание центрального склада) без земельного участка, на котором расположено это строение, поэтому из согласованного результата по объекту недвижимости Оценщик вычитает стоимость земельного участка и итоги проведенной оценки выносит в две строки: стоимость объекта оценки - строения (Здание центрального склада) и стоимость земельного участка.

ООО "РОЯЛТИ"

- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки ФСО №153, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №254, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №355, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254,255,256 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)<sup>56</sup>.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

## 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные акты

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
- Земельный кодекс Российской Федерации от 30 октября 2001 г.
- ФЗ “О несостоятельности (банкротстве)” № 127-ФЗ от 26.10.2002г

### Научная литература:

- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинг», 1999
- Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999
- Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант
- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта;
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
- Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва,2003г.;
- Учебно-методическое пособие Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ,1997.
- Физический износ недвижимого имущества- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.:Госстрой, 1990
- Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа,1981г.
- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС;
- Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).

<sup>53</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>54</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>55</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>56</sup> «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011

#### Информационно-аналитические материалы:

- Информация о экономико-политической ситуации в России ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информация о рынке недвижимости в Свердловской области ([www.urp.ru](http://www.urp.ru), [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com), [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru))
- <http://www.kommersant.ru>
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- Программное обеспечение «Свердловская область на блочечке», - ДИАС, 2003
- [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com)
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru)
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.: Госстрой, 1990
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072
- [http://www.uralfo.ru/soc\\_econ\\_2011.html](http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html)
- <http://uralbr.com/>
- <http://www.gks.ru>;
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru)
- <http://www.avito.ru/>,
- <http://www.e1.ru/>,
- <http://slando.ru/>,
- <http://www.torgdrom.ru/>.

#### Данные, предоставленные Заказчиком:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000727;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2009г., 66АГ 734291 №66-66-17/015/2009-153;
- Договор купли-продажи Здания от 29.10.2008г. и Акт приема-передачи Здания от 29.10.2008г.
- Кадастровый паспорт на здание от 28.11.2008г., АГ №443454;
- Инвентарно-техническая карточка на здание центрального склада от 15.04.2005г., Инв.№ 5571/40;
- Договор №123 купли-продажи земельного участка от 2009г. и Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.) и Акт выкупной цены (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №123 от 2009г.)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 30.06.2009г. №6653/201/09-3065;
- Служебная записка об отсутствии здания центрального склада;
- Акт осмотра от 23.01.2013г..

Оценщик  
Калашникова В. А.



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 08/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"