

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Монолит»

**ОЦЕНЩИК: ИП Чувашев А.Н.
№ отчета 66-661100188994-12-45**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ (дата оценки): 22 декабря 2012 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22 декабря 2012 г.

Чувашев Александр Николаевич

тел. (343) 290-12-50

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 2390 в реестре оценщиков ООО «РОО».

22 декабря 2012 года

г-же Лисициной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна !

В соответствии с договором на выполнение работ по оценке имущества № 17 от 06 сентября 2012 года, заключённым между ООО «Монолит» и ИП Чувашев Александр Николаевич, была произведена оценка рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1. Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 22 декабря 2012 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что, по нашему мнению, на дату оценки, наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (18%), ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

46 310 000 (Сорок шесть миллионов триста десять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование	Стоимость, в т.ч. НДС (18%) руб.	Стоимость, без НДС руб.
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	3 040 000	2 576 271,19
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	490 000	415 254,24
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	1 065 000	902 542,37
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	785 000	665 254,24
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	845 000	716 101,69
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	995 000	843 220,34
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	2 880 000	2 440 677,97
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	1 990 000	1 686 440,68
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	490 000	415 254,24
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	11 290 000	9 567 796,61
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	2 370 000	2 008 474,58

Наименование	Стоимость, в т.ч. НДС (18%) руб.	Стоимость, без НДС руб.
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, пром-район ЖБИ, участок № 1	100 000	84 745,76
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	19 970 000 НДС не облагается	19 970 000 НДС не облагается
Итого	46 310 000	42 292 034

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт № 66-661100188994-12-45 приведённый далее.

Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством.

Оценщик-эксперт по оценке имущества _____ Чувашев А.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	6
1.1.Сведения об Оценщика.	6
1.3.Сведения о Заказчике оценки.	8
1.3.Объект оценки.	8
1.4.Сертификат оценки.....	9
1.5.Ограничительные условия и сделанные допущения.	10
1.6.Основные факты и выводы.....	12
1.7.Информация о лицах и специалистах, участвовавших в проведении оценки и подготовке отчета об оценке.	13
1.8.Основание для проведения оценки.	13
1.9.Дата определения стоимости (дата оценки).....	13
1.10.Вид определяемой стоимости.....	13
1.11.Цель оценки.	13
1.12.Предполагаемое использование результатов оценки.	13
1.13.Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки. .	13
1.14.Нормативная база, применяемые стандарты.	14
1.15.Состав и качество оцениваемых прав.	14
1.16.Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	14
1.17.Другая существенная информация.....	16
1.18.Задание на оценку.	17
2.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	20
2.1.Используемая терминология.	20
2.2.Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	22
3.АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.	25
3.1.Идентификация объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	25
3.2.Местоположение и локальное окружение.	45
3.3.Анализ рынка, сегмента рынка.	53
3.3.1.Макроэкономические показатели.....	53
3.3.2.Социально-экономическое развитие регионов Уральского федерального округа.....	60
3.3.3.Основные показатели социально -экономического положения Свердловской области.	64
3.3.4.Анализ рынка недвижимости и основных ценообразующих факторов объекта оценки.	78
3.3.4.1.Анализ рынка недвижимости.	78
3.3.4.2.Анализ основных ценообразующих факторов объекта оценки.	101
4.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ. 111	
4.1.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	111
4.2.Обзор подходов к оценке.	113
4.3.Оценка затратным подходом.....	114
4.3.1.Методология оценки затратным подходом. Выбор метода оценки в рамках затратного подхода... 114	
4.3.2.Оценка стоимости земельного участка.	116
4.3.3.Определение суммы затрат на создание объекта оценки.	134
4.3.4.Расчет совокупного износа.....	142
4.3.5.Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.	151
4.4. Оценка доходным подходом.	153
4.4.1.Обзор и выбор методов оценки в доходном подходе.	153
4.4.2.Оценка стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов.	154
4.4.2.1.Методология оценки доходным подходом.	154
4.4.2.2.Расчет коэффициента капитализации.....	155
4.4.2.3.Расчет потенциального валового дохода.....	160
4.4.2.4.Расчет действительного валового дохода.	168
4.4.2.5.Расчет чистого операционного дохода.....	168
4.4.2.6.Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.	169
4.5.Оценка сравнительным подходом.....	170
4.5.1.Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.	170

4.5.2.Методология оценки объекта оценки сравнительным подходом - методом сравнительного анализа сделок.	170
4.5.3.Выбор набора ценообразующих факторов.....	171
4.5.4.Выбор удельных единиц сравнения.	171
4.5.5.Выбор аналогов объекта оценки.	171
4.5.6.Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	174
4.5.7.Определение надежности полученных результатов сравнительным подходом.	185
4.6.Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки, полученных различными подходами.....	186
4.7.Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	190
5.Перечень используемых документов и литературы.	192
6.Перечень приложений.	195

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**1.1. Сведения об Оценщика.**

Оценщик	Чувашев Александр Николаевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт 65 00 707850, выдан Ирбитским ГРОВД Свердловской области 18.06.2001 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1), в реестре оценщиков регистрационный № 2390
Местонахождение оценщика	Свердловская область, г. Ирбит, ул. Советская, 64-59
Банковские реквизиты ИП Чувашев А.Н.	ИНН 661100188994, ОГРН ИП 304661128100052 р/с 40702810101000000175 в ОАО СКБ-банк г.Екатеринбург, к/с 30101810800000000756, БИК 046577756.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности Оценщика 59-000044-17/11 выдан 29.09.2011 г ГСК «Югория» период страхования с 22 декабря 2011 года по 29 сентября 2012 года. Страховая сумма (агрегатный лимит ответственности) 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис страхования гражданской ответственности Оценщика 59-000035-17/11 выдан 12.09.2012 г ГСК «Югория» период страхования с 22 декабря 2012 года по 29 сентября 2013 года. Страховая сумма (агрегатный лимит ответственности) 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 16 лет

Перечень документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

Ф.И.О.: Чувашев Александр Николаевич.	Документы о профессиональном образовании	
	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 006044, выдан межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; г.Москва, 2000г.	«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация оценка стоимости предприятий (бизнеса)».
	Свидетельство о повышении квалификации № 6558, выданное ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет-УПИ»; г.Екатеринбург, 2004г.	«Программа повышения квалификации специалистов в области оценочной деятельности».
	Свидетельство о повышении квалификации № 0565/2007, выданное НОУ «Институт профессиональной оценки»; г.Москва, 2007 г.	«Программа повышения квалификации специалистов в области оценочной деятельности».
	Свидетельство о повышении квалификации рег. № С02-10-10, выданное ГОУ ВПО «Российский государственный институт интеллектуальной собственности оценки»; г.Москва, 2010 г.	«Программа повышения квалификации специалистов в области оценочной деятельности».

Документы о профессиональном образовании	
Сертификат № 2827 выдан 23 апреля 1996г. Академией Оценки Российского Общества Оценщиков г.Москва.	"Оценка рыночной стоимости недвижимости"
Сертификат № 2493-К выдан 26 сентября 2004г. Институтом профессиональной оценки г.Москва.	«Практика оценки стоимости доходной недвижимости»
Сертификат №В-519 выдан 26 сентября 1997г. Академией Оценки Российского Общества Оценщиков г. Москва.	"Оценка рыночной стоимости действующего предприятия (бизнеса)"
Сертификат № 3006-К выдан 27 апреля 2007г. Институтом профессиональной оценки г.Москва.	«Современные модели, методы и методики при оценке материальных активов»
Сертификат № 3014-К выдан 30 апреля 2007г. Институтом профессиональной оценки г.Москва.	«Практические аспекты оценки бизнеса в системе финансового менеджмента предприятия»
Свидетельство № 15.141.1-948 выданное 17 апреля 1998г Институтом профессиональной оценки г. Москва.	"Реструктуризация предприятия на основе его рыночной стоимости"
Сертификат № 2495-К выдан 28 сентября 2004г. Институтом профессиональной оценки г. Москва.	«Современные модели и методики управления стоимостью компании»
Сертификат № 0493-К выдан 31 мая 2005 года Институтом профессиональной оценки г. Москва.	«Практика оценки дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий».
Сертификат № 129-9799, выданный 05.12.98г. Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском государственном техническом университете г. Санкт-Петербург.	«Оценка машин, оборудования и транспортных средств».
Сертификат № НО-513 выданное 26.06.2000г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им.Г.В.Плеханова г.Москва.	"Экспертиза и оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов"
Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 20 марта 2006 года, выдано Уральским государственным экономическим университетом.	«Оценка стоимости земли»
Сертификат № 1152-К выдан 29 января 2006 года Институтом профессиональной оценки г. Москва.	«Практика оценки стоимости фондовых и высокотехнологических компаний».
Свидетельство № 0316-С выданное 22 декабря 1998г Институтом профессиональной оценки г. Москва.	«Оценка дебиторской задолженности и ликвидационной стоимости предприятия»
Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, выданное 26 июня 2009 г. НОУ «Уральский институт развития бизнеса» г. Екатеринбург.	«Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости и бизнеса»

1.3.Сведения о Заказчике оценки.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Монолит»
Юридический адрес	624351, Свердловская область, г.Качканар, ул. Привокзальная д.2
Местонахождение	624351, Свердловская область, г.Качканар, ул. Привокзальная д.2
ИНН /КПП	6624005762/661501001
ОГРН	ОГРН № 1026601484800, дата присвоения 20.12.2002 года
Банковские реквизиты	Р/с 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» г.Екатеринбург, БИК 046577795, к/с 30101810900000000795

1.3.Объект оценки.

Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1 в составе:

1. Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13
2. Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14
3. Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1
4. Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3
5. Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9
6. Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2
7. Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12
8. Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8
9. Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7
10. Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.
11. Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15
12. Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1
13. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1

(описание объекта оценки приведено в разделе 3.1. настоящего отчета).

1.4. Сертификат оценки.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим сертификатом удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объект оценки;
- В соответствии с ФСО № 1 Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5. Ограничительные условия и сделанные допущения.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра;
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета;
- При определении стоимости объекта оценки в рамках доходного чистого операционного подхода не учитывается налог на имущество в связи с тем, что наиболее типичной системой налогообложения при сдаче недвижимого имущества в аренду является применение упрощенной процедуры налогообложения - доходы.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик не несет ответственность за правильность использования результатов оценки заказчиком;
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1 на дату оценки с учетом НДС, ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

46 310 000 (Сорок шесть миллионов триста десять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование	Стоимость, в т.ч. НДС (18%) руб.	Стоимость, без НДС руб.
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	3 040 000	2 576 271,19
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	490 000	415 254,24
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	1 065 000	902 542,37
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	785 000	665 254,24
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	845 000	716 101,69
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	995 000	843 220,34
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	2 880 000	2 440 677,97
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	1 990 000	1 686 440,68
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	490 000	415 254,24
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	11 290 000	9 567 796,61
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	2 370 000	2 008 474,58
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	100 000	84 745,76
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	19 970 000 НДС не облагается	19 970 000 НДС не облагается
Итого	46 310 000	42 292 034

Оценщик-эксперт по
оценке имущества

_____ Чувашев А.Н.

1.6. Основные факты и выводы.

Объект оценки	Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1. Перечень имущества, входящего в состав комплекса объектов недвижимого имущества приведен в разделе 1.3. настоящего отчета.
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1
Собственник объекта оценки	ООО «Монолит».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи объекта оценки в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве).
Предполагаемое использование результатов оценки	Установления начальной цены объекта оценки, для продажи его в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве). Использование результатов оценки для других целей может привести к неверным выводам.
Основания для проведения оценки	Договор на выполнение работ по оценке имущества № 17 от 06 сентября 2012г.
Оцениваемые права	Право собственности.
Применяемые стандарты оценки	Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254. Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
Дата проведения оценки:	22 декабря 2012 г.
Дата определения стоимости	22 декабря 2012 г.
Дата составления отчета	22 декабря 2012 г.
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	Наиболее эффективное использование – под объект промышленности (производственно-складские помещения).
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам с учетом НДС:	
• Доходный подход	24 900 000 (Двадцать четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС (18%).
• Сравнительный подход	47 670 000 (Сорок семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС (18%).
• Затратный подход	47 680 000 (Сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС (18%)
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на 22 декабря 2012 г. с учетом НДС (18%).	46 310 000 (Сорок шесть миллионов триста десять тысяч) рублей.

1.7. Информация о лицах и специалистах, участвовавших в проведении оценки и подготовке отчета об оценке.

В проведении оценки и подготовке отчета об оценке участвовал оценщик- Чувашев Александр Николаевич. Сведения об оценщике приведены в разделе 1.1. настоящего отчета.

1.8. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на выполнение работ по оценке имущества № 17 от 06 сентября 2012 года между Заказчиком – ООО «Монолит» и Исполнителем – ИП Чувашев Александр Николаевич (оценщик- Чувашев Александр Николаевич).

1.9. Дата определения стоимости (дата оценки).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 - Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Датой определения стоимости (датой оценки) в настоящем отчете является 22 декабря 2012 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

1.10. Вид определяемой стоимости.

В настоящем отчете определяется величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость - В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 6 августа 1998 года № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

1.11. Цель оценки.

Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи объекта оценки в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве).

1.12. Предполагаемое использование результатов оценки.

Установления начальной цены объекта оценки, для продажи его в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве). Использование результатов оценки для других целей может привести к неверным выводам.

1.13. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;

Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Применение указанных стандартов обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.14. Нормативная база, применяемые стандарты.

- Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости имущественного права земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости имущественного права земельных участков».
- «Гражданский Кодекс Российской Федерации»

1.15. Состав и качество оцениваемых прав.

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся:

- 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.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

В настоящем отчете определялось полное право собственности на объект оценки.

1.16. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При составлении отчета были использованы следующие документы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 66 АВ № 898397, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-177, (повторное, взамен свидетельства № 461987, серии 66 АВ от 25.12.2006г.).
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 66 АВ № 898389, выданное 06.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-184, (повторное, взамен свидетельства Ла 461993, серии 66 АВ от 25.12.2006г.)
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание бетонного цеха по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание гаража по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание известкового цеха по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание компрессорной по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание механической мастерской по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание парокотельной по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание склада арматурной стали по состоянию на 31 июля 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание трансформаторной установки по состоянию на 02 августа 2006 года.
- Копия инвентаризационно-технической карточки на здание цеха сборного железобетона по состоянию на 31 июля 2006 года.
- Копия плана объекта с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок от 13.09.2006 года № 3545.
- Копия кадастрового паспорта земельного участка от 23 апреля 2009 года.
- Копия справки о балансовой стоимости объектов оценки.
- Копия Постановления Главы Кушвинского городского округа № 1655 от 07 декабря 2006 года.
- Копия договора № 45 купли-продажи земельного участка от 27 августа 2007 года.
- Копия письма конкурсного управляющего ООО «Монолит» от 12.09.2012 г.

1.17. Другая существенная информация.

Предполагаемые покупатели и арендаторы- юридические и физические лица. Среднерыночный период экспозиции объекта оценки на рынке, по мнению оценщика, составляет от семи до двенадцати месяцев.

1.18.Задание на оценку.

Объект оценки - Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1 в составе:

1. Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13
2. Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14
3. Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1
4. Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3
5. Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9
6. Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2
7. Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12
8. Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8
9. Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7
10. Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.
11. Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15
12. Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1
13. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1

Адрес объекта оценки (или другие характеристики местоположения, однозначно идентифицирующие объект), Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

№ п/п	Наименование , адрес, площадь	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	0000446	13 703,00	0,00
2.	Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	0000437	499 890,00	0,00
3.	Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	0000434	25 760,00	0,00
4.	Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва,	0000436	47 886,00	0,00

№ п/п	Наименование , адрес, площадь	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3			
5.	Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	0000442	14 732,00	0,00
6.	Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	0000435	20 380,00	0,00
7.	Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	0000445	977 206,00	464 173,06
8.	Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	0000441	558 148,00	0,00
9.	Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	0000440	21 344,00	0,00
10.	Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	0000438	25 820 394,36	0,00
11.	Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	0000448	4 038 230,44	0,00
12.	Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	0000458	48 233,00	0,00
13.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	0000658	1 742 394,11	1 742 394,11

Имущественные права на объект оценки:

Собственник объекта оценки - ООО «Монолит». Объект оценки имеет обременение в виде залога, и является предметом залога ОАО «Сбербанк России» по договору последующего залога от 09 сентября 2008 года. Стоимость предмета залога (объекта оценки) в соответствии с договором последующего залога определена сторонами в размере 51 577 500 руб.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи объекта оценки в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Установления начальной цены объекта оценки, для продажи его в ходе процедуры конкурсного производства, в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве). Использование результатов оценки для других целей может привести к неверным выводам.

Вид стоимости- рыночная стоимость.

Дата оценки – Оценка рыночной стоимости имущества проводится на дату: ближайшую к моменту составления отчета.

Срок проведения оценки- до 31 декабря 2012 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная;

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;
- Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;
- Оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра;
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются полученными из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета;
- При определении стоимости объекта оценки в рамках доходного чистого операционного подхода не учитывается налог на имущество в связи с тем, что наиболее типичной системой налогообложения при сдаче недвижимого имущества в аренду является применение упрощенной процедуры налогообложения – доходы;
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик не несет ответственность за правильность использования результатов оценки заказчиком;
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. Используемая терминология.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Рыночная стоимость - В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 6 августа 1998 года № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

-При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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.

-При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

-При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой 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.

Подходы к оценке:

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют 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».

Основное средство - к основным средствам в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету основных средств «ПБУ 6/01» относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Ми-

нэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки 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.

При определении величины рыночной стоимости объекта оценки процесс оценки состоял из следующих этапов:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, даты оценки, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки, срок проведения оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Местоположение, состав и техническое состояние объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. 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.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

3.1. Идентификация объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>	<p>Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1 в составе:</p> <p>Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13</p> <p>Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14</p> <p>Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1</p> <p>Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3</p> <p>Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9</p> <p>Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2</p> <p>Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12</p> <p>Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8</p> <p>Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7</p> <p>Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.</p> <p>Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15</p> <p>Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1</p> <p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1</p> <p><i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделах 1.16, 1.18 настоящего отчета.</i></p>
<p>Текущее использование объекта оценки</p>	<p>Объект оценки на дату оценки не эксплуатируется. Заказчиком обеспечивается сохранность объекта оценки. Объект оценки находится в состоянии пригодном для эксплуатации без дополнительных финансовых вложений. В помещениях объекта оценки установлено технологическое оборудование для производства железобетонных изделий, которое также готово к эксплуатации.</p>
<p>Общая площадь объектов недвижимого имущества (зданий) в составе объекта оценки</p>	<p>9 007,7 кв.м.</p>
<p>Общая площадь земельного участка</p>	<p>126 412 кв.м.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Собственник объекта оценки - ООО «Монолит». Объект оценки имеет обременение в виде залога, и является предметом залога ОАО «Сбербанк России» по договору последующего залога от 09 сентября 2008 года. Стоимость объекта оценки в соответствии с договором последующего залога определена сторонами в размере 51577500 руб.</p>

**Сведения о балансовой стоимости имущества, входящего в состав объекта
оценки.**

№ п/п	Наименование основного средства по данным Заказчика	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	0000446	13 703,00	0,00
2.	Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	0000437	499 890,00	0,00
3.	Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	0000434	25 760,00	0,00
4.	Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	0000436	47 886,00	0,00
5.	Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	0000442	14 732,00	0,00
6.	Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	0000435	20 380,00	0,00
7.	Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	0000445	977 206,00	464 173,06
8.	Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	0000441	558 148,00	0,00
9.	Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	0000440	21 344,00	0,00
10.	Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	0000438	25 820 394,36	0,00
11.	Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	0000448	4 038 230,44	0,00
12.	Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	0000458	48 233,00	0,00
13.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	0000658	1 742 394,11	1 742 394,11

Местонахождение объекта оценки Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.



Земельный участок.

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.

Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера; В целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров кадастровое деление территории Российской Федерации. Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы. В соответствии с договором аренды земельный участок имеет следующие реквизиты: Кадастровый номер 66:53:00 00 000:0031:
 66 - номер кадастрового округа; 53 - номер кадастрового района
 00 - номер кадастрового блока; 00 - номер кадастрового массива
 000 - номер кадастрового квартала; 0031 - номер земельного участка в кадастровом квартале.

Категория земель – Земли населенных пунктов. Разрешенное использование- под объект промышленности (завод железобетонных изделий). Общая площадь земельного участка 126 412 кв.м. Земельный участок на дату оценки, принадлежит Заказчику на праве собственности. Адрес участка: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1. Кадастровая стоимость земельного участка общей площадью 126 412 м² составляет 64 123 892,79руб. (источник информации: публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:53:00 00 000:0031
Категория земель:	Категория не установлена
Земельный участок	126412
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/022/2007-272 от 02.10.2007 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:53:0000000:31
Статус земельного участка:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	07.02.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Земельный участок	126412
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	64123892,79
Дата внесения стоимости:	12.01.2009
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Кушва, промрайон ЖБИ уч. №1
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	19.12.2012
Раздел:	Действующий

Фотографии земельного участка:





Описание нежилых объектов недвижимости, находящихся по адресу: г. Кушва Свердловской области, в промрайоне ЖБИ, участок № 1, входящих в состав объекта оценки:

- **сооружение - электрическая линия 6 кВ**, в том числе: кабельная линия электропередачи от подстанции до столба № 1 (литер 8А), инвентарный номер по бухгалтеру 0000600, год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 150м., материал/марка - ААШВ; воздушная линия от столба № 1 до столба № 10, (литер 8Б), год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 400м., материал/марка - АС; кабельная линия электропередачи от столба № 10 до столба № 11, (литер 8В), год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 150м., материал/марка - ААБ. воздушная линия электропередачи от столба № 11 до столба № 17, (литер 8Д), год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 300м., материал/марка - АС; кабельная линия электропередачи от столба № 17 через ТП-2 до столба №1, (литер 8Е) год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 50м., материал/марка - ААБ; воздушная линия электропередачи от столба № 1 до столба № 34, (литер 8Ж), год ввода в эксплуатацию 1970, протяженность трассы 1700м., материал/ марка - АС; фактическое использование - передача электроэнергии, техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 16.02.2007г., инвентарный номер объекта: 5571-14\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- Кушвинское БТИ и РН» 22.03.2007г., за № 547 и неотъемлемой частью к нему - экспликацией объекта и ситуационным планом расположения объекта;

- **нежилое здание трансформаторной установки, строение № 7**, (основное строение), шлакоблочное, производственного назначения, (литер 18), одноэтажное, год ввода в эксплуатацию - 1970, общей площадью 84,2 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-1\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Област-

ной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3541 и неотъемлемой частью к нему - планом объекта;

- **нежилое здание парокотельной, строение № 12**, в том числе: основное строение, (литер 7А), год ввода в эксплуатацию - 1974, из кирпича, производственного назначения, одноэтажное со вставкой, общей площадью 557,6 кв.м.; холодного пристроя к зданию парокотельной (склад), (литер 7Б), год ввода в эксплуатацию - 1974, из железобетонных панелей, складского назначения, одноэтажное, общей площадью 93,1 кв.м.; холодный пристрой к зданию парокотельной (склад), (литер 7В) год ввода в эксплуатацию - 1974, из железобетонных панелей, складского назначения, одноэтажное, общей площадью 25,5 кв.м.; техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-2\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области-«Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3548, и неотъемлемой частью к нему: экспликацией объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану расположения объекта;

- **нежилое здание столовой, строение № 15**, (основное строение), шлакоблочное, назначение - предприятие общественного питания, (литер 3), одноэтажное, год ввода в эксплуатацию - 1971, общей площадью

304,7 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 31.07.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-10\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области-«Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3545 с планом объекта;

- **нежилое здание механической мастерской, строение № 2 в том числе**: основное строение, (литер 14А), год ввода в эксплуатацию - 1954, го шлакоблоков, производственного назначения, одноэтажное, общей площадью 421,2 кв.м.; холодного пристроя к зданию механической мастерской (склад), (литер 14а), год ввода в эксплуатацию - 1954, из шлакоблоков, вспомогательного назначения, одноэтажное, общей площадью 6,8 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-6\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области-«Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3540 и неотъемлемой частью к нему: экспликацией объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану;

- **нежилое здание компрессорной, строение № 9** (основное строение), шлакоблочное, производственного назначения, (литер 11), одноэтажное, год ввода в эксплуатацию - 1971, общей площадью 186,3 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-5UU0, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области-«Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3539 и планом объекта;

- **нежилое здание бетонного цеха, строение № 4,14**, в том числе: основное строение, (литер 10А) год ввода в эксплуатацию - 1958, из плиты АЦВ с утеплителем, производственного назначения, трехэтажное, общей площадью 229,3 кв.м.; пристроя к зданию бетонного цеха (галерея), (литер 10Б), год ввода в эксплуатацию - 1974, из кирпича, дощатое\2 с утеплителем, заливное, производственного назначения, одно-, двухэтаж-

ное, общей площадью 319,37 пог.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-8\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственной Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3544 и неотъемлемым приложением к нему: экспликацией объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану;

- **нежилое здание блока вспомогательных помещений, строение № 13**, (основное строение), кирпичное, административно-бытового назначения, (литер 3), двух-, трехэтажное, год ввода в эксплуатацию - 1954, общей площадью 1133,3 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 31.07.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-11\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственной Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3546 и планом объекта;

- **нежилое здание гаража, строение № 1, в том числе:** основное строение, (литер 16А), год ввода в эксплуатацию - 1953, материал стен: 3 ст. шлакоблочные, 1 ст. панели, транспортного назначения, одноэтажное, общей площадью 378,5 кв.м.; пристроя к зданию гаража (склад), (литер 16Б), год ввода в эксплуатацию - 1953, из шлакоблоков, складского назначения, одноэтажное, общей площадью 73,8 кв.м.; пристроя к зданию гаража (склад), (литер 16В), год ввода в эксплуатацию - не определен, из шлакоблоков, складского назначения, одноэтажное, площадью 23,5 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-7\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственной Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3543 и неотъемлемым приложением к нему: экспликацией объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану;

- **нежилое здание цеха сборного железобетона, строение № 5,6,10. 11, в том числе:** основное строение (литер 2А), год ввода в эксплуатацию - 1970, 1978, материал стен: кирпичные, шлакоблочные панели «сендвич»¹ производственного назначения, одноэтажное, общей площадью 3211.5 кв.м.: пристроя к зданию главного корп> (трансформаторная подстанция), (литер 2Б), год ввода в эксплуатацию - 1970, из шлакоблоков, производственно назначения, одноэтажное, общей площадью 37,3 кв.м.; пристроя к зданию цеха сборного железобетона (бетонный узел), (литер 2В), год ввода в эксплуатацию - 1974, из шлакоблоков, железобетонных панелей, производственно назначения, одно- трехэтажное, площадью 259,9 кв.м., техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 31.07.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-9\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\4 что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданным ФСОГУ «Областной государственной Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловск! области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3547 и неотъемлемым приложением к нему: экспликацию объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану;

- **нежилое здание склада арматурной стали, строение № 8**, (основное строение), из панелей ПК складского назначения, (литер б), одноэтажное, год ввода в эксплуатацию - 1971, общей площадью 660,3 кв.м техническая характеристика объекта составлена по данным инвентарного дела на 31.07.2006г., инвентарный ном* объекта: 5571-3\1\40, номер инвентарного дела: 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости техническими характеристиками, выданным ФСОГУП «Областной государственной Центр

технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3538 с планом объекта;

- **нежилое здание известкового цеха, строение № 3, в том числе:** основное строение, (литер 12А), го ввода в эксплуатацию - 1958, материал стен: кирпичные, производственного назначения, одноэтажное, общей площадью 238,6 кв.м.; теплового пристроя к зданию известкового цеха (контора), (литер 12Б), год ввода в эксплуатацию - 1958, из шлакоблоков, административного назначения, одноэтажное, общей площадью 22,8 кв.м. - холодного пристроя к зданию конторы (тамбур), (литер 126), год ввода в эксплуатацию - 1958, дощатый вспомогательного назначения, одноэтажное, площадью 3,2 кв.м., техническая характеристика объекта составлен по данным инвентарного дела на 02.08.2006г., инвентарный номер объекта: 5571-4\1\40, номер инвентарного дела 5571\1\40, что подтверждается планом объекта недвижимости с техническими характеристиками, выданные ФСОГУП «Областной государственной Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости; Свердловской области- «Кушвинское БТИ и РН» 13.09.2006г., за № 3542 и неотъемлемым приложением к нему экспликацией объекта, ситуационным планом расположения объекта, экспликацией к ситуационному плану.

Право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Монолит» на указанные выше объекты недвижимости подтверждается:

- **на нежилые объекты недвижимости (завод железобетонных конструкций),** находящиеся по адресу: **город Кушва Свердловской области, в промрайоне ЖБИ, участок № 1:** Договором № 07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г., на сооружение - электрическая линия 6кВ также дополнительным соглашением от 07.06.2007г., зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, Управлением Федеральной регистрационной службы выданы свидетельства о государственной регистрации права собственности:

серии 66 АВ № 950761, выданное 17.07.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.07.2007г. произведена запись регистрации № 66-66-17\017\2007-364;

серии 66 АВ № 898387, выданное 06.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-178 (повторное, взамен свидетельства № 461986, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898388, выданное 06.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-183 (повторное, взамен свидетельства № 461992, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898390, выданное 06.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-186, (повторное, взамен свидетельства № 461985, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898391, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-182 (повторное, взамен свидетельства № 461991, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898392, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-179 (повторное, взамен свидетельства № 461988, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898393, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись реги-

страции № 66-66-17\004\2006-185 (повторное, взамен свидетельства № 461994, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898394, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-176 (повторное, взамен свидетельства № 461995, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898395, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-180, (повторное, взамен свидетельства № 461989, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898396, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-181 (повторное, взамен свидетельства № 461990, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898397, выданное 07.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-177, (повторное, взамен свидетельства № 461987, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

серии 66 АВ № 898389, выданное 06.06.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2006г. произведена запись регистрации № 66-66-17\004\2006-184, (повторное, взамен свидетельства № 461993, серии 66 АВ от 25.12.2006г.);

на земельный участок, находящийся по адресу: город Кушва Свердловской области, в промрайоне ЖБИ, участок № 1 Договором купли-продажи земельного участка № 45 от 22.08.2007г., Постановлением главы Кушвинского городского округа № 446 от 06.04.2007г., зарегистрированными в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, 02.10.2007г. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 66 АГ № 020565, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. произведена запись регистрации за № 66-66-17\022\2007-272.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:03
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	3
Площадь:	1133,3
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13.
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-185 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:07
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html)
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	10А.10Б
Площадь:	1285,6
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-179 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:11
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html)
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	16А, 16Б, 16В
Площадь:	475,8
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1.
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-176 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:10
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html)
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	12А, 12Б, 12В
Площадь:	264,6
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-177 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Условный номер: **66:17/01:01:194:01:08**

Этажность здания: **\$model.realty_data.floorGround?html**

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: **11**

Площадь: **186,3**
Единицы измерения площади: **Квадратный метр**

Адреса (местоположение): **Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9.**

Наличие зарегистрированных прав: **Зарегистрированы**

Дата обновления информации: **20.12.2012**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-182 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Условный номер: **66:17/01:01:194:01:02**

Этажность здания: **\$model.realty_data.floorGround?html**

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: **14А, 14а**

Площадь: **428**
Единицы измерения площади: **Квадратный метр**

Адреса (местоположение): **Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2**

Наличие зарегистрированных прав: **Зарегистрированы**

Дата обновления информации: **20.12.2012**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-186 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Условный номер: **66:17/01:01:194:01:09**

Этажность здания: **\$model.realty_data.floorGround?html**

Литер Бюро Технической
Инвентаризации: **7А, 7Б, 7В.**

Площадь: **676,2**
Единицы измерения площади: **Квадратный метр**

Адреса (местоположение): **Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12.**

Наличие зарегистрированных прав: **Зарегистрированы**

Дата обновления информации: **20.12.2012**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-183 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:04
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	6
Площадь:	660,3
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8.
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-181 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:06
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	18
Площадь:	84,2
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-178 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:05
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	2А, 2Б, 2В
Площадь:	3508,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №5, 6, 10, 11
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-180 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66:17/01:01:194:01:01
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	3
Площадь:	304,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №15.
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/004/2006-184 от 25.12.2006 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)
Здание	
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос	
Условный номер:	66-66-17/017/2007-363
Этажность здания:	\$model.realty_data.floorGround?html}
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	8А, 8Б, 8В, 8Д, 8Е, 8Ж
Площадь:	Неопределена
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Свердловская область, Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	20.12.2012
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-17/017/2007-364 от 17.07.2007 (собственность)	№ 66-66-17/030/2007-262 от 19.12.2007 (в силу договора) № 66-66-17/022/2008-353 от 25.09.2008 (в силу договора)

Источник информации: Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Фотографии нежилых объектов недвижимости, находящихся по адресу: г. Кушва Свердловской области, в промрайоне ЖБИ, участок № 1, входящих в состав объекта оценки:

Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13



Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14



Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое.
Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1



Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3



Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9



Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2



Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью - 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1



Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12



Здание склада арматурной стали, литер б, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8



Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7



Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.



Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.



Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15



В результате визуального осмотра установлено, что техническое состояние зданий, входящих в состав объекта оценки в соответствии с градациями шкалы «Оценки состояния объекта недвижимости» и "Шкалой оценки физического состояния помещения" характеризуются:

Наименование	Оценка состояния здания	Оценка состояния помещений	Год ввода в эксплуатацию
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1958
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1958
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1953
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1958
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1971
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1954
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1974

Наименование	Оценка состояния здания	Оценка состояния помещений	Год ввода в эксплуатацию
область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12			
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1971
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1970
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1970
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1971
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	Не вполне удовлетворительное	удовлетворительное	1970

Шкала «Оценки состояния объекта недвижимости»:

Оценка состояния здания (сооружения)	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-60
Неудовлетворительное	61-70
Аварийное	71-100

Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евро-стандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евро-стандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов,	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	техническое и охранное оборудование)		
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные пе-	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	реккрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.				

3.2. Местоположение и локальное окружение.

Свердловская область

Код ОКАТО: 66 Цифровой автомобильный код: 66 96

Территория, тыс. кв. км.: 194.3 Экономический регион: Уральский район

Округ: Уральский федеральный округ

Национальный состав

Национальный состав по данным переписи 09.10.2002			
Русские	89.23	Марийцы	0.62
Татары	3.75	Немцы	0.50
Украинцы	1.24	Лица, не указавшие национальность в переписном листе	0.65
Башкиры	0.83		

География, рельеф. Занимает в основном восточные склоны Среднего и Северного Урала и прилегающую окраину Западно-Сибирской равнины (Зауралье). На юго-западе - увалисто-холмистое и слабо всхолмленное Предуралье (части Уфимского плато и Сылвинского кряжа). Высота до 1569 (г. Конжаковский Камень).

Геология, полезные ископаемые

Месторождения железных и медных руд, угля, асбеста, талька, мрамора, золота, платины, драгоценных и поделочных камней.

Гидрография. Основные реки - Тавда (притоки Пелым, Сосьва и Лозьва), Тура (притоки Ница и Пышма), Исеть, Чусовая, Уфа.

Климат. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная. Средняя температура января на равнинах Зауралья от -20С на севере до -15С на юге. Лето умеренно тёплое, на юго-востоке жаркое, средняя температура июля от +16С на севере до +19С на юго-востоке. Осадков от 350 мм в год на юго-востоке до 500 мм на севере и 600 мм в горах. Vegetационный период 130 дней.

Экосистема. Область расположена в зонах средней и южной тайги, а также смешанных лесов. Почвы преимущественно подзолистые, подзолисто- и торфяно-болотные, дерново-подзолистые. В горной части преобладает темнохвойная тайга (главным образом ель). На севере Зауралья - сосновые леса, по низинам - еловая тайга с примесью кедра, южнее - полоса осиново-берёзовых лесов и травяных сосновых боров. В Предуралье - острова лесостепи и широколиственные леса. Леса занимают 61% территории области.

В Свердловской области сохранились белка, куница, заяц-беляк, лисица, лось и др. Из птиц - глухарь, рябчик, белая куропатка, тетерев и др. На территории области - национальный парк Припышминские боры, Висимский заповедник, заповедник Денежкин Камень.

Экономика. Ведущие отрасли - чёрная (12% российского проката чёрных металлов и 13% стали) и цветная (главным образом производство меди, алюминия, никеля) металлургия, машиностроение (горно-шахтное и металлургическое оборудование, турбины, кормоуборочные комбайны, большегрузные вагоны, генераторы, высоковольтная аппаратура, компрессоры, башенные краны, металлорежущие станки, оборудование для химической, лесной и деревообрабатывающей промышленности, значительно производство продукции военного назначения - авиационная оптика, ракетные комплексы, танки и др., товары народного потребления - стиральные машины, радиоаппаратура, пылесосы, кухонные комбайны и др.). Химическая (пластмассы, минеральные удобрения, резинотехнические изделия, в т.ч. автомобильные шины, серная кислота, химические реактивы), лесная и деревообрабатывающая (пиломатериалы, фанера, целлюлоза, бумага), стройматериалов (цемент), лёгкая (текстильная, швейная, обувная, меховая), пищевая промышленности.

Развита асбестовая промышленность (производство труб, шифера, прокладок, несгораемых тканей в г. Асбест).

Производство художественных изделий из уральских самоцветов и поделочных камней (объединение "Уральские самоцветы", г. Екатеринбург). Добыча железных и медных руд, асбеста, бокситов, талька, угля, торфа, золота. Крупнейшие предприятия чёрной металлургии - Нижнетагильский металлургический комбинат (4/5 производства чугуна и 2/3 стали в Свердловской области), металлургические заводы в городах Серов, Верхняя Салда, Алапаевск. Цветной металлургии - медеплавильные комбинаты в городах Красноуральск, Ревда и Верхняя Пышма.

Свердловская область занимает ведущее место в России по производству труб. На Новотрубном (г. Первоуральск), Синарском (г. Каменск-Уральский) и Северском (г. Полевской) трубных заводах производится 1/3 российских труб для газо- и нефтепроводов.

В тяжёлом машиностроении крупнейшие предприятия по производству горно-шахтного и металлургического оборудования: ПО "Уралмаш" (г. Екатеринбург), машиностроительные заводы в городах Карпинск и Артёмовск, турбин - ПО "Турбомоторный завод", большегрузных вагонов - ПО "Уралвагонзавод" (г. Нижний Тагил). Среди предприятий электротехнической промышленности: ПО "Уралэлектротяжмаш", электротехнические заводы в городах Каменск-Уральский, Карпинск, Кушва, Сысерть, Нижняя Тура.

Оборудование для химической промышленности выпускает ПО "Уралхиммаш", для лесной и деревообрабатывающей - Екатеринбургский завод "Свердлесмаш", Алапаевский механический завод, Кушвинский завод деревообрабатывающих станков, Камышловский завод "Лесхозмаш". Продукцию военного назначения выпускают ПО "Машиностроительный завод имени М.И. Калинина", Уральский оптико-механический завод, НПО "Автоматика" (г. Екатеринбург) и другие предприятия.

Химические производства тесно связаны с предприятиями чёрной и цветной металлургии, среди других предприятий - заводы: резинотехнических изделий, шинный и эбонитовых изделий (г. Екатеринбург), химических реактивов (г. Верхняя Пышма).

Центры лесной и целлюлозно-бумажной промышленности - города Тавда, Ивдель, Новая Ляля, Туринск, Алапаевск, Серов.

Производство стройматериалов сосредоточено преимущественно в крупных городах - Екатеринбург, Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск. Крупные цементные заводы также в городах Невьянск и Сухой Лог.

Все крупные предприятия лёгкой промышленности расположены в Екатеринбурге.

Белоярская АЭС, Рефтинская, Среднеуральская, Верхнетагильская, Нижнетуринская, Серовская ГРЭС.

Главные промышленные центры - города Екатеринбург, Нижний Тагил, Первоуральск, Каменск-Уральский, Серов, Алапаевск, Асбест и др.

Ведущая отрасль сельского хозяйства - животноводство. Разводят преимущественно молочные и молочно-мясные породы крупного рогатого скота (на юго-востоке области и вокруг больших городов), птицу (птицефабрики близ городов Екатеринбург, Первоуральск, Среднеуральск, Серов и др.), свиней (мясо-сального направления, 60% поголовья сосредоточено в Пригородном, Талицком и Ирбитском районах), а также коз и овец (романовская порода). Около половины посевных площадей занято кормовыми культурами (многолетние травы, кукуруза на силос, корнеплоды), остальные площади - под зерновыми (пшеница, ячмень, овёс) и около 5% - под картофелем (в южной части Свердловской области, в центральной и северной - вокруг крупных городов) и овощами (крупные овощеводческие хозяйства - близ Екатеринбурга, в Белоярском и Каменском районах).

Судоходство по рекам: Тавда и притокам Лозьва и Сосьва, Тура.

По территории области проходят газопроводы: Уренгой - Серов - Нижний Тагил - Екатеринбург, Бухара - Урал (до Екатеринбурга), транзитные: Уренгой - Помары - Ужгород и нефтепровод Сургут - Пермь - Нижний Новгород.

Численность населения по годам (тыс. жит), всего и городского								
1926	1716		1985	4615	3990	2003	4486.2	3943.5
1939	2611		1986	4665	4031	2005	4428.2	3676.9
1950	3167		1987	4703	4071	2006	4409.7	3664.6
1951	3268	2341	1989	4716.8	4107.4	2007	4399.8	3659.4
1959	4044.4	3087.5	1990	4784	4188	2008	4395.6	3658.6
1961	4149	3212	1992	4774	4173	2010	4393.8	3665.7
1970	4319.7	3485.0	1994	4722	4123	2011	4297.7	3604.0
1971	4313	3499	1996	4686	4105			
1975	4392	3698	1998	4656	4075			
1979	4453.5	3786.4	2000	4612.3	4034.9			
1981	4500	3848	2001	4582.4	4010.8			

Численность населения городов, крупных городских поселков и сельских поселений, тыс. жит.						
	1959	1970	1979	1989	2003	2011
г. Екатеринбург	778.6	1025.0	1211.2	1364.6	1293.5	1349.8
г. Нижний Тагил	338.5	378.4	398.1	439.5	390.5	361.8
г. Каменск-Уральский	141.0	169.3	187.4	207.8	186.2	174.7
г. Первоуральск	90.4	116.6	129.2	142.2	132.3	124.5
г. Серов	97.9	100.7	101.5	104.2	99.8	99.4
г. Новоуральск					95.4	85.5
г. Асбест	60.1	75.5	78.7	84.5	76.3	68.9
г. Полевской	47.1	57.6	64.1	70.6	66.8	64.2
г. Ревда	54.9	59.1	62.9	65.8	62.7	61.9
г. Верхняя Пышма	30.3	37.8	42.7	53.1	58.0	59.7
г. Краснотурьинск	62.6	58.6	61.0	67.3	64.9	59.6
г. Берёзовский	30.6	38.4	42.2	47.9	46.7	51.7
г. Лесной					53.2	50.4
г. Верхняя Салда	37.3	44.7	54.7	55.2	51.2	46.2
г. Качканар	4.0	33.0	41.3	48.3	44.7	41.4
г. Красноуфимск	37.3	38.4	41.2	45.6	43.6	39.8
г. Ирбит	45.3	49.3	51.3	51.7	43.3	38.4
г. Алапаевск	47.1	52.1	49.8	50.1	44.3	38.2
г. Реж	21.3	29.9	37.9	43.4	39.9	38.2
г. Тавда	48.0	47.4	46.4	45.7	40.7	35.4
г. Сухой Лог	23.7	27.3	32.0	36.6	36.4	34.6
г. Артёмовский	34.8	37.7	39.2	41.2	35.0	33.1
г. Богданович	19.1	23.6	30.8	36.0	32.9	30.7
г. Кушва	46.2	43.8	43.3	43.1	35.6	30.2
г. Североуральск	25.9	29.9	32.5	36.1	34.7	29.3
г. Карпинск	49.5	38.0	36.7	37.0	31.2	29.1
г. Камышлов	30.1	30.8	31.9	33.5	28.9	26.9
г. Заречный	8.9	13.3	16.6	27.7	27.9	26.8
г. Красноуральск	39.2	39.7	38.2	35.3	29.0	25.0
г. Невьянск	30.9	29.8	32.4	29.8	26.6	24.6
г. Нижняя Тура	20.6	19.6	22.9	26.3	24.2	22.0

Численность населения городов, крупных городских поселков и сельских поселений, тыс. жит.						
г. Кировград	22.7	23.0	24.0	25.6	23.2	21.0
г. Сысерть	19.6	19.2	21.4	22.5	22.2	20.5
г. Среднеуральск	13.1	16.7	17.6	18.8	20.0	20.4
г. Туринск	18.8	22.2	22.9	23.2	19.3	17.9
г. Ивдель	22.0	15.3	15.9	19.0	19.3	17.8
г. Нижняя Салда	21.4	21.5	20.8	20.9	18.1	17.6
пгт Рефтинский		8.1	13.9	17.1	18.0	16.5
г. Талица	17.2	18.3	18.2	19.9	18.9	16.2
г. Дегтярск	27.4	22.0	20.1	18.4	15.9	15.5
г. Арамилъ	11.5	13.0	13.4	13.6	15.1	14.2
пгт Арти	13.0	13.7	13.5	15.8	13.8	12.9
г. Новая Ляля	17.8	17.0	17.0	15.7	14.6	12.7
пгт Белоярский	9.7	12.7	13.9	13.7	12.6	12.6
п. Буланаш	13.7	14.7	14.5	16.2	13.3	12.5
г. Верхний Тагил	15.4	14.9	13.6	13.1	12.6	11.8
п. Троицкий	10.0	9.4	10.1	12.5	11.3	10.5
г. Нижние Серги	14.2	14.5	15.5	14.9	12.6	10.3
пгт Бисерть	11.6	13.2	11.7	12.6	11.3	10.2
г. Волчанск	25.0	18.3	14.8	14.8	11.0	10.0
п. Еланский					8.8	10.0
пгт Верхняя Синячиха	8.7	7.8	10.0	12.0	11.1	10.0
г. Михайловск	10.6	12.7	13.0	12.9	10.5	9.9
пгт Пышма	6.6	7.9	9.3	11.5	10.3	9.8
пгт Сосьва	14.3	11.3	10.5	10.4	10.3	9.6
г. Верхняя Тура	17.5	16.3	14.6	13.6	11.1	9.5
п. Баранчинский	13.5	13.7	13.1	13.3	11.2	9.5
пгт Малышева		7.7	10.3	12.7	10.1	9.5
г. Верхотурье	10.9	9.7	9.0	9.0	7.8	8.8
п. Лобва	11.7	12.0	11.6	9.9	8.5	8.4
пгт Свободный					9.7	8.2
п. Большой Исток	5.4	6.5	6.4	6.7	6.7	7.3
пгт Шаля	9.5	7.2	7.4	7.1	6.8	6.4
с. Горный Щит					4.7	6.3
пгт Верхние Серги	8.8	8.8	8.4	7.5	6.6	6.1
п. Билимбай	9.4	8.0	8.6	6.9	6.0	6.0
п. Исток					5.8	6.0
п. Черемухово	6.8	7.9	7.9	8.0	7.4	6.0
пгт Тугулым	3.3	4.6	5.1	6.9	6.2	6.0
с. Туринская Слобода	3.4	4.3	4.8	6.0	6.1	6.0
п. Цементный	3.8	3.6	5.2	6.3	6.1	5.8
с. Байкалово	4.4	5.3	5.5	6.8	6.1	5.8
п. Калья	12.6	10.6	6.0	7.1	6.8	5.6
п. Монетный	9.9	7.2	7.4	6.9	5.6	5.6

Численность населения городов, крупных городских поселков и сельских поселений, тыс. жит.						
п. Новоуткинск	9.3	4.8	6.0	6.4	5.6	5.4
п. Бобровский	5.9	5.2	5.1	5.3	5.3	5.2
пгт Верх-Нейвинский	8.2	7.5	8.3	6.5	5.2	5.1
с. Николо-Павловское					4.8	5.0
п. Двуреченск	3.3	3.5	4.1	5.1	5.2	4.9
пгт Ачит	4.3	4.3	4.6	5.6	5.1	4.9
пгт Верхнее Дуброво	4.0	4.5	5.1	5.2	4.7	4.8
с. Курьи					4.2	4.8
п. Восточный	7.5	7.8	7.2	7.2	5.7	4.7
п. Шабровский	3.4	3.4	4.2	4.0	3.9	4.5
п. Красногвардейский	7.3	7.1	6.2	5.8	4.8	4.4
п. Зайково	1.0	...	6.0	6.1	4.8	4.3
п. Ис	10.9	6.4	6.3	5.6	4.8	4.2
п. Привокзальный	9.1	7.2	6.8	5.5	6.2	4.0
п. Рудничный	7.0	6.9	5.5	4.6	4.3	4.0
пгт Горноуральский			2.7	6.2	4.3	4.0
пгт Мартюш					4.2	4.0
п. Совхозный					3.6	3.9
п. Черноисточинск	7.1	6.5	5.6	5.3	3.7	3.8
п. Юшала	6.1	4.8	4.4	4.8	4.2	3.8
пгт Дружинино	4.7	4.7	3.4	4.0	2.9	3.8
с. Покровское	1.8	...	...	...	3.6	...
п. Северка		3.4	3.8	3.2	3.4	3.5
п. Левиха	9.3	6.4	5.4	4.3	3.5	3.4 (2005)
п. Шамары	5.6	6.6	5.9	4.6	3.7	3.4
пгт Атиг	4.2	4.2	4.5	4.5	3.9	3.4
пгт Махнёво	1.7	3.1	3.8	4.2	3.8	3.4
пгт Пелым					3.7	3.4
с. Петрокаменское	3.9	...	...	...	3.7	3.4
п. Азанка					3.3	...
с. Патруши						3.3
п. Исеть	5.9	3.8	3.6	3.6	3.2	3.2
п. Кузино	9.1	6.2	5.0	3.8	3.3	3.2 (2005)
п. Садовый					3.0	3.2
пгт Пионерский					3.2	3.1
с. Бутка	5.0	...	...	...	3.6	3.1
с. Щелкун					3.1	...
п. Луговской		3.2	3.2	3.3	3.0	3.0 (2005)
п. Уфимский		3.2	3.3	3.8	3.3	3.0
пгт Староуткинск	7.1	5.3	5.4	4.4	3.2	3.0

Источник информации: http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/index.html

Кушва. Ближайшие города. Расстояния в км. по карте (в скобках по автодорогам) + направление			
1	Верхняя Тура	10 (8)	СВ
2	Баранчинский	13 (14)	Ю
3	Красноуральск	19 (21)	В
4	Нижняя Тура	37 (38)	С
5	Лесной	39 (37)	С
6	Нижний Тагил	43 (51)	Ю
7	Свободный	47 (82)	ЮВ
8	Качканар	48 (63)	С
9	Верхняя Салда	54 (93)	ЮВ
10	Нижняя Салда	61 (106)	В
11	Горнозаводск	83 (162)	З
12	Привокзальный	87 ()	СВ
13	Верхотурье	89 (152)	СВ
14	Невьянск	93 (105)	Ю
15	Цементный	94 ()	Ю
16	Кировград	96 (119)	Ю
17	Новая Ляля	98 (110)	СВ
18	Верхний Тагил	100 (125)	Ю
19	Лобва	108 (133)	СВ
20	Чусовой	112 (203)	З
21	Гремячинск	114 (210)	З
22	Верх-Нейвинский	115 ()	Ю
23	Новоуральск	116 (139)	Ю
24	Лысьва	116 (235)	З
25	Верхняя Синячиха	119 (173)	В

Источник информации: http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/

Екатеринбург. Ближайшие города. Расстояния в км. по карте (в скобках по автодорогам)			
1	Исток	11 ()	В
2	Верхняя Пышма	14 (23)	С
3	Берёзовский	15 (16)	СВ
4	Большой Исток	17 ()	ЮВ
5	Среднеуральск	18 (17)	СЗ
6	Арамилъ	21 (15)	ЮВ
7	Бобровский	29 (31)	ЮВ
8	Монетный	31 (37)	СВ
9	Дегтярск	32 (74)	ЮЗ
10	Сысерть	39 (44)	Ю
11	Первоуральск	39 (48)	З
12	Двуреченск	40 (44)	ЮВ
13	Ревда	40 (48)	З
14	Заречный	44 (66)	В
15	Билимбай	47 (61)	З
16	Полевской	49 (56)	ЮЗ

Екатеринбург. Ближайшие города. Расстояния в км. по карте (в скобках по автодорогам)			
17	Белоярский	50 (58)	В
18	Верх-Нейвинский	54 ()	СЗ
19	Новоуральск	55 (75)	СЗ
20	Асбест	56 (82)	В
21	Мальшева	58 (97)	СВ
22	Новоуткинск	64 (85)	З
23	Верхние Серги	65 (109)	З
24	Рефтинский	72 (104)	В
25	Верхний Тагил	72 (82)	СЗ
26	Кировград	73 (87)	СЗ
27	Цементный	75 ()	С
28	Невьянск	75 (92)	С
29	Реж	77 (88)	СВ
30	Нижние Серги	80 (109)	З

Источник информации: http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/index.html

3.3. Анализ рынка, сегмента рынка.

3.3.1. Макроэкономические показатели.

	2011		2012		
	сент.	январь-сент.	август	сент.	январь-сент.
ВВП ¹⁾	105,2	104,2	102,8	102,5	103,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5 (окт.)	105,2 (январь-окт.)	100,6 (сент.)	100,5 (окт.)	105,2 (январь-окт.)
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	105,2	102,1	102,0	102,9
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	107,2	104,1	103,3	104,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	139,3	118,3	96,2	92,3	97,7
Инвестиции в основной капитал	109,5	105,0	102,3	98,7	107,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	104,8	104,1	100,8	94,4	101,9
Ввод в действие жилых домов	121,1	102,5	109,4	92,8	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,7	100,1	106,8	103,8	103,6
Реальная заработная плата	105,3	102,6	106,0	106,6 ⁵⁾	109,4 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	23468	22622	25718	26489 ⁵⁾	25742 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0		5,2	5,2	
Оборот розничной торговли	109,3	106,3	104,3	104,4	106,3
Объем платных услуг населению	102,2	103,0	102,0	102,7	103,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	43,8	377,3	42,1	44,9 ⁷⁾	391,3 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,6	233,3	29,4	27,3 ⁷⁾	240,8 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,4 (окт.)	109,4 (январь-окт.)	111,6 (сент.)	110,4 (окт.)	111,0 (январь-окт.)

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Оценка

Основные события

1. За период с 7 по 12 ноября инфляция составила 0,1%, с начала месяца – 0,2%, с начала года – 5,9% (в 2011 г.: с начала месяца – 0,3%, с начала года – 5,5%, в целом за ноябрь – 0,4%).

В годовом выражении инфляция составила 6,4% (6,4% - на прошлой неделе).

Снижение цен на плодоовощную продукцию практически исчерпано. На прошедшей неделе подорожал картофель.

Сохраняется высокий рост цен на муку. Темп роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, масло подсолнечное, молоко и мясо птицы на прошедшей неделе замедлился. Продолжается сезонное снижение цен на сахар.

Цены на бензин за прошедшую неделю не изменились, дизельное топливо подорожало на 0,5%.

2. 15 ноября цена на нефть Urals составила 109,8 доллара США за баррель,

увеличившись за последнюю неделю (с 8 ноября по 15 ноября) на 3,5 доллара США за баррель. С начала года по 15 ноября средняя цена на нефть составила 110,8 доллара США за баррель.

3. Экспорт товаров в сентябре 2012 г. составил 44,0 млрд. долларов США, по сравнению с сентябрем 2011 г. экспорт увеличился на 0,5%, относительно августа 2012 г. экспорт вырос на 4,7 процента. В январе-сентябре 2012 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года экспорт вырос на 3,5% и составил 390,4 млрд. долларов США.

4. Импорт товаров в сентябре 2012 г. составил 26,9 млрд. долларов США, по сравнению с сентябрем 2011 г. импорт снизился на 2,3%, относительно августа 2012г. – на 8,5 процента. В январе-сентябре 2012 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года импорт вырос на 3,0% и составил 240,4 млрд. долларов США.

5. В конце первой – первой половине второй декады ноября курс рубля незначительно ослаб: стоимость бивалютной корзины к 16 ноября повысилась на 0,17 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 35,60 руб. против 35,43 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 0,6% (неделей ранее – на 0,5%), составив 31,69 руб. за доллар США по состоянию на 16 ноября, курс евро к рублю – повысился на 0,4%, составив 40,38 руб. за евро (неделей ранее – снизился на 1 процент).

6. По состоянию на 9 ноября международные резервы России составили 522,7 млрд. долл., сократившись за неделю на 3,7 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах и канадских долларах составила 3,3 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты, а также английского фунта по отношению к доллару США. С начала ноября снижение международных резервов составило 4,1 млрд. долл., с начала текущего года прирост – 24,1 млрд. долларов.

7. Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за октябрь сократился на 0,5%, а в целом за январь-октябрь – на 6,9% (против уменьшения на 11,3% за первые десять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 ноября текущего года 8045,6 млрд. рублей.

8. Объем государственного внутреннего долга за октябрь возрос на 129,1 млрд. руб., или на 2,9% (в целом за первые десять месяцев текущего года – на 402,2 млрд. руб., или на 9,6%) и составил по состоянию на 1 ноября 4593 млрд. рублей. При этом государственный внутренний долг, номинированный в государственных ценных бумагах, возрос за октябрь на 100,3 млрд. руб., или на 2,6% (в целом за десять первых месяцев 2012 года – на 384,4 млрд. руб., или на 10,8%) до 3931 млрд. руб., а объем государственных гарантий – увеличился за октябрь на 28,8 млрд. руб., или на 4,6% (на 17,7 млрд. руб., или на 2,8% за первые десять месяцев с начала года), составив на 1 ноября 655 млрд. рублей. Объем других долговых обязательств за октябрь сократился на 1,17 млн. руб., или на 0,02% (в целом за январь-октябрь их увеличение составило 162,7 млн. руб., или 2,4%) и составил 6,95 млрд. рублей.

9. Профицит федерального бюджета, по предварительным данным Минфина, России в январе-октябре 2012 года составил 716,8 млрд. рублей, или 1,4% ВВП против профицита в размере 1 401,5 млрд. рублей (3,2% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 10 455,4 млрд. рублей, или 21,0% ВВП (9 241,2 млрд. рублей, или 20,9% ВВП в январе-октябре 2011 года), а расходы бюджета – 9 738,6 млрд. рублей, или 19,6% ВВП против 7 839,7 млрд. рублей (17,7% ВВП) за январь-октябрь предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме

9 445,1 млрд. рублей, или 19,0% ВВП (7 613,4 млрд. рублей, или 17,2% ВВП в январе-октябре 2011 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) – 293,5 млрд. рублей, или 0,6% ВВП (226,4 млрд. рублей, или 0,5% ВВП в январе-октябре 2011 года).

Показатели исполнения федерального бюджета в январе-октябре (% ВВП)
(по предварительным данным Минфина России)

Показатель	Бюджет на 2012 год № 371-ФЗ от 30.11.2011*	Исполнение		
		Январь-октябрь 2011 года	Январь-октябрь 2012 года	Изменение, п.п.
Доходы	20,9	20,9	21,0	0,1
Нефтегазовые	10,5	10,2	10,6	0,4
Ненефтегазовые	10,4	10,6	10,4	-0,2
Расходы	21,0	17,7	19,6	1,9
Обслуживание долга	0,6	0,5	0,6	0,1
Непроцентные расходы	20,4	17,2	19,0	1,8
Профицит (+) / Дефицит (-)	-0,1	3,2	1,4	

Показатели исполнения федерального бюджета в январе-октябре (млрд. рублей)

Показатель	Бюджет на 2012 год № 371-ФЗ от 30.11.2011*	Исполнение		
		Январь-октябрь 2011 года	Январь-октябрь 2012 года	Изменение, в % к 2011
Доходы	12 677,0	9241,2	10455,4	13,1
Нефтегазовые	6 383,3	4535,3	5276,2	16,3
Ненефтегазовые	6 293,7	4705,9	5179,2	10,1
Расходы	12 745,2	7839,7	9738,6	24,2
Обслуживание долга	383,3	226,4	293,5	29,7
Непроцентные расходы	12 361,8	7613,4	9445,1	24,1
Профицит (+) / Дефицит (-)	-68,1	1401,5	716,8	

*) Федеральный закон от 30.11.2011 № 371-ФЗ "О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов" (ред. от 05.06.2012 №48-ФЗ)

Показатели бюджетной системы в январе-августе
(по данным Федерального казначейства)

	2010	Январь-август 2011 года	Январь-август 2012 года	Изменение, в % к соответствующему периоду 2010 г.
<i>млрд. рублей</i>				
Доходы	16 031,9	13 496,1	15 024,0	11,3
Расходы	17 616,6	11 138,6	13 430,8	20,6
Профицит (+) / Дефицит (-)	-1 584,6	2 357,5	1 593,2	
<i>% ВВП</i>				
Доходы	35,5	39,8	39,2	-0,6
Расходы	39,0	32,8	35,1	2,2
Профицит (+) / Дефицит (-)	-3,5	7,0	4,2	

Индексы и ставки

	На 15.11.2012	Изменение за неделю	Изменение с 01.01.12
Индекс РТС	1381,58	-1,16%	-0,02%
Ставка межбанковского кредитования (MIACR 1 день)	6,43 п.п.	+ 0,48 п.п.	+ 1,88 п.п.

Банковский сектор

	На 01.09.2012	На 01.10.2012	Изменение за месяц	На 01.01.2012	Изменение с 01.01.2012
Активы банковского сектора	45 522,5	45 861,0	0,7%	41 627,5	10,2%
Объем собственных средств (капитала) кредитных организаций	5 685,9	5 645,6	-0,7%	5 242,1	7,7%
Объем субординированных кредитов, выданных Внешэкономбанком и Банком России	-	-	-	704,0	-
Объем кредитования кредитными организациями реального сектора	19 383,0	19 499,1	0,6%	17 715,3	6,2%
В том числе кредиты, выданные на срок свыше 3-х лет,	8 109,7	-	1,6%*	7 058,8	14,9%
Объем кредитования кредитными организациями населения	6 998,8	7 175,9	2,5%	5 550,9	29,3%
Объем вкладов населения	13 032,1	13 057,6	1,6%	11 871,4	9,8%
В том числе вклады населения в рублях	10 565,2	10 629,6	0,6%	9 702,3	9,6%
Объем вкладов организаций	8 928,5	8 916,4	-0,1%	8 367,4	6,6%

** Изменение за август 2012 г.*

Суверенные фонды и внутренний государственный долг

	На 01.01.2012	На 01.11.2012	Изменение с 01.01.12
Совокупный объем средств Резервного фонда*	811,5	1 934,1	138,3%
Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния**	2 794,4	2 748,7	-1,6%

**) Указанные объемы не учитывают средства федерального бюджета, которые размещаются на депозитах в валюте Российской Федерации в кредитных организациях, а также прочие остатки средств на счетах Центрального банка Российской Федерации. По состоянию на 1 августа 2012 года объем средств федерального бюджета, находящихся на указанных депозитах, составляет 266,6 млрд. рублей.*

****) Средства Фонда национального благосостояния в целях поддержки финансовой системы Российской Федерации размещаются на депозитах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». По состоянию на 1 октября 2012 года объем средств, перечисленных на депозиты во «Внешэкономбанк», для предоставления субординированных кредитов российским кредитным организациям, кредитов малому и среднему предпринимательству, кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» составил 474,0 млрд. рублей и для нерегламентированных целей – 6,25 млрд. долларов США.*

Инфляция.

- Инфляция за годовой период - 6,4%, за период 30 октября – 12 ноября составила 0,2%.
- Прирост цен на продовольственные товары замедляется, что связано с сезонным замедлением роста цен на продукты.
- Рост цен на бензин автомобильный практически прекратился на фоне снижения цен на нефтепродукты на мировом рынке, за период с 30 октября по 12 ноября прирост на 0,2%.
- В октябре ИЦП составил 98,4% на фоне некоторого снижения мировых цен на нефть и нефтепродукты. Индекс цен на торгуемые на внешних рынках товары с исключением нефти составил в октябре 100,3% (в сентябре – 101,1%).

- На неторгуемые товары динамика вялая - третий месяц подряд, в том числе в октябре, индекс цен 100,4%. При этом в пищевой промышленности сохраняется относительно высокий рост цен с июля месяца.

Состояние денежно-кредитной сферы, курсы рубля, государственный долг

Показатели	2011			2012	
	октябрь	январь-октябрь	год	октябрь	январь-октябрь
Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода)	7261,6	7261,6	8644,1	8045,6	8045,6
изменение за период, %	-2,0	-11,3	5,5	-0,5	-6,9
Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар	31,36	29,03	29,39	31,09	31,09
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	42,94	40,72	40,88	40,32	39,88
Индекс номинального эффективного курса рубля (за период)	99,4	101,5	105,4	100,7	101,4
Индекс реального эффективного курса рубля (за период)	99,1	100,1	103,8	100,8	103,9
Международные резервы (изменение за период), млрд. долл.	8,709	46,178	19,270	-3,127	28,117

По итогам октября текущего года официальный *курс* доллара США к российскому рублю повысился на 1,5%, составив 31,3743 руб. за доллар США, курс евро к рублю - на 1,7% до 40,6548 руб. за евро по состоянию на 1 ноября 2012 года. При этом стоимость «бивалютной» корзины возросла на 0,56 рубля: с 34,99 руб. на 1 октября текущего года до 35,55 руб. – на 1 ноября. Среднемесячное значение курса доллара к рублю сократилось с 31,53 руб./долл. в сентябре года до 31,09./долл. в октябре, курса евро к рублю – с 40,45 руб./евро до 40,32 руб./евро соответственно.

В октябре укрепление *номинального эффективного курса* рубля составило 0,7% против ослабления на 0,6% месяцем ранее, в целом за январь-октябрь 2012 года (из расчета октябрь 2012 года к декабрю 2011 года) - укрепление на 1,4%. *Реальный эффективный курс* за октябрь укрепился на 0,8% (ослаб на 0,4% за сентябрь), в целом за первые десять месяцев текущего года (из расчета октябрь 2012 года к декабрю 2011 года) укрепление оценивается Банком России в 3,9 процента.

Объем *денежной базы в широком определении*, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за октябрь сократился на 0,5%, а в целом за январь-октябрь – на 6,9% (против уменьшения на 11,3% за первые десять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 ноября текущего года 8045,6 млрд. рублей.

Основным источником уменьшения денежного предложения в январе-октябре стало абсорбирование остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за первые десять месяцев текущего года на 2659,7 млрд. руб. (за аналогичный период 2011 года его снижение составило 2622,3 млрд. руб.). При этом такое значительное сокращение чистого кредита расширенному правительству происходило на фоне примерно одинаковой динамики прироста чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования (за январь-октябрь текущего года их прирост по фиксированным валютным курсам составил 701,9 млрд. руб. против 623,7 млрд. руб. за аналогичный период годом ранее).

Объем государственного внутреннего долга за октябрь возрос на 129,11 млрд. руб., или на 2,9% (в целом за первые десять месяцев текущего года – на 402,22 млрд. руб., или на 9,6%) и составил по состоянию на 1 ноября 4592,77 млрд. рублей. При этом, государственный внутренний долг номинированный в государственных ценных бумагах возрос за октябрь на 100,33 млрд. руб., или на 2,6% (в целом за десять первых месяцев 2012 года – на 384,41 млрд. руб., или на 10,8%) до 3930,85 млрд. руб., а объем государственных гарантий – увеличился за октябрь на 28,79 млрд. руб., или на 4,6% (на 17,65 млрд. руб., или на 2,8% за первые десять месяцев с начала года), составив на 1 ноября 654,98 млрд. рублей. Объем других долговых обязательств за октябрь сократился на 1,17 млн. руб., или на 0,02% (в целом за январь-октябрь их увеличение составило 162,71 млн. руб., или 2,4%) и составил 6,95 млрд. рублей.

При этом в *структуре долга, номинированного в государственных ценных бумагах*, произошло увеличение ОФЗ-ПД (облигаций федерального займа с постоянным купонным доходом): их объем возрос за октябрь на 76,33 млрд. руб., или на 3,7%, что связано с превышением объемов доразмещения выпусков ОФЗ-ПД 25080, 26207, 26208 и 26209 над погашением 17 октября выпуска ОФЗ-ПД 25067 объемом 45 млрд. рублей. В целом за первые десять месяцев с начала года объем ОФЗ-ПД возрос на 291,01 млрд. руб., или на 16% и по состоянию на 1 ноября составил 2114,71 млрд. руб. (53,8% от общего объема государственных ценных бумаг против 51,4% на начало года). Таким образом, объем ОФЗ-ПД в 2,02 раза превысил объем ОФЗ-АД (облигаций федерального займа с амортизацией долга), составивший на 1 ноября 1048,58 млрд. руб. (за октябрь их объем не изменился, в целом за январь-октябрь снижение составило 31 млрд. руб., или 2,9%). Доля ОФЗ-АД в общем объеме государственных ценных бумаг сократилась с 30,4% по состоянию на 1 января до 26,7% - на 1 ноября. Объем государственных сберегательных облигаций (ГСО) за октябрь возрос на 24 млрд. руб., или на 3,7% (в целом за первые десять месяцев текущего года – на 124,4 млрд. руб., или на 22,5%), составив 677,55 млрд. руб. (их удельный вес в объеме государственного внутреннего долга номинированного в ценных бумагах возрос с 15,6% до 17,2%). Объем рублевых еврооблигаций на 1 ноября составлял 90 млрд. руб. (2,3% в общем объеме государственных ценных бумаг) не изменившись с начала года.

Объем государственных ценных бумаг обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, за октябрь увеличился на 76,33 млрд. руб., или на 2,6% (за январь-октябрь – на 260,01 млрд. руб., или на 9,3%) и по состоянию на 1 ноября текущего года составил 3063,3 млрд. руб., или 66,7% объема государственного внутреннего долга Российской Федерации при 66,9% по состоянию на 1 октября и также 66,9% - на 1 января текущего года.

В октябре текущего года продолжившееся изъятие денежных средств по бюджетному каналу в значительных объемах обусловили увеличение дефицита ликвидности на российском денежном рынке. В этих условиях Банк России значительно увеличил объемы **рефинансирования** кредитных организаций, как через активное использование операций рефинансирования Банка России на срок 1 неделя, так и отмену ограничения предоставления ресурсов в рамках однодневного РЕПО.

В результате рефинансирование кредитных организаций через аукционы прямого РЕПО, составило 10111,22 млрд. руб. против 6553,11 млрд. руб. месяцем ранее, а объем операций прямого РЕПО по фиксированной ставке – 65,18 млрд. руб. (20,52 млрд. руб. - в сентябре). Таким образом, объем рефинансирования через аукционы прямого РЕПО и по фиксированной ставке составил в сентябре 10176,4 млрд. руб. против 6573,63 млрд. руб. месяцем ранее (увеличение на 54,8%). Задолженность по операциям прямого РЕПО за месяц возросла с 1461,48 млрд. руб. до 1563,3 млрд. рублей.

При этом задолженность по кредитам Банка России под залог векселей, прав требования по кредитным договорам организаций или поручительства кредитных организаций также возросла: задолженность по этим операциям на начало ноября текущего года составила 727,86 млрд. руб., увеличившись за октябрь на 76,76 млрд. руб., или на 11,8 процента.

Помимо этого банки предъявляли спрос на однодневные расчетные и ломбардные кредиты. Для обеспечения бесперебойных расчетов Банк России ежедневно предоставлял кредитным организациям внутрисдневные кредиты, среднесуточный объем которых в октябре 2012 года составил 230,32 млрд. руб. против 223,43 млрд. руб. месяцем ранее (197,55 млрд. руб. в среднем в январе-октябре).

Кроме того, в октябре продолжилось предложение бюджетных средств со стороны Федерального казначейства: состоялись 9 отборов заявок по размещению временно свободных средств федерального бюджета на банковские депозиты, в результате которых на депозитах кредитных организаций было размещено 194,575 млрд. руб. из 243,4 млрд. руб. предложенных к размещению (месяцем ранее объем размещения составил 210,745 млрд. рублей).

Как и месяцем ранее, в октябре 2012 года аукционы по продаже ОБР не проводились. Облигации Банка России в обращении отсутствовали.

В октябре процентные *ставки денежного рынка* находились преимущественно в верхней части процентного коридора Банка России. В целом за октябрь диапазон изменений ставки МІАСR по однодневным кредитам в рублях сузился и составил 5,57-6,5% годовых против 4,47-6,42% годовых месяцем ранее, среднее значение однодневной ставки МІАСR возросло до 6,1% в октябре против 5,52% в сентябре.

Источник информации - Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru>)

3.3.2. Социально-экономическое развитие регионов Уральского федерального округа.

Основные показатели социально-экономического развития Уральского федерального округа за январь- сентябрь 2012 г.

Уральский федеральный округ занимает 10,6% территории России. В состав округа входят 4 области: Курганская, Свердловская, Челябинская, Тюменская и два автономных округа – Ханты-Мансийский - Югра и Ямало-Ненецкий.

Промышленное производство. Оборот организаций Уральского федерального округа по всем видам экономической деятельности за январь-сентябрь 2012 г. составил 10,3 трлн. рублей или 110,7% к уровню соответствующего периода 2011 г. Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-сентябре 2012 г. по сравнению с январем-сентябрем 2011 г. составил 100,8% (по России – 102,9%). Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 97,9%, по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» – 106,8%, по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 101,3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» за январь-сентябрь 2012 г. составил 2669,7 млрд. рублей. Темп роста показателя за январь-сентябрь 2012 г. по сравнению с январем-сентябрем 2011 г. составил по округу 116,7%. На Ханты-Мансийский АО - Югра и Ямало-Ненецкий АО приходится 95,2% всего объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в целом по округу. Доля Уральского федерального округа в данном показателе по России – 41,1%.

По виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» за январь-сентябрь 2012 г. объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг по округу составил 2187,9 млрд. рублей. Темп роста показателя за январь-сентябрь 2012 г. по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. составил по округу 105,3%. Свердловская и Челябинская области обеспечили соответственно 39,2% и 30,6% всего объема. На долю Уральского федерального округа приходится 12,7% объема отгруженных товаров, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств в целом по России.

По виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» за январь-сентябрь 2012 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по округу достиг 362,1 млрд. рублей.

Темп роста показателя за январь-сентябрь 2012 г. по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. составил по Уральскому федеральному округу 102,0%. Наибольший удельный вес в объеме отгруженных товаров, выполненных работ и услуг принадлежит Ханты-Мансийскому АО - Югре (33,5%) и Свердловской области (31,8%). Доля округа в общероссийском показателе по этому виду экономической деятельности – 13,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2012 г. по отношению к декабрю 2011 г. составил по округу 120,8% (по России – 109,4%). Наибольший индекс цен производителей промышленных товаров зафиксирован в Ямало-Ненецком АО – 148,6%, наименьший в Челябинской области – 101,9%.

Сельское хозяйство. Доля Уральского федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские/фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-сентябре 2012 г. составила 5,9%.

В хозяйствах всех категорий округа намолочено 3127,6 тыс. тонн зерна (в весе после доработки). Накопано 2053,5 тыс. тонн картофеля. Овощей открытого и защищенного грунта собрано 574,9 тыс. тонн. Наибольшая часть зерна выращена в Тюменской области (38,4%), картофеля – в Свердловской области (37,3%), овощей - в Челябинской области (29,1%).

Производство основных видов продукции животноводства хозяйствами всех категорий округа в январе-сентябре 2012 г. характеризуется следующими данными: произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 510,1 тыс. тонн, молока – 1676,7 тыс. тонн, яиц – 3167,9 млн. штук. Наибольший удельный вес в общем производстве основных видов сельскохозяйственной продукции: скота и птицы на убой (в живом весе) принадлежит Челябинской области – 45,6%, молока – Свердловской области – 28,0% и яиц - Тюменской области (включая автономные округа) – 33,3%.

Значительные объемы сельскохозяйственной продукции производятся в хозяйствах населения. В Ямало-Ненецком АО население производит 23,1% скота и птицы на убой (в живом весе), в Челябинской области доля производства молока в хозяйствах населения составляет 64,3% в общем объеме производства.

В Курганской области производство основных видов сельскохозяйственной продукции и поголовье скота сосредоточено в хозяйствах населения. На их долю приходится 62,9% производства скота и птицы на убой (в живом весе), 76,1% - молока, 87,2% производства яиц в общем объеме производства. В хозяйствах населения также находится 67,6% поголовья крупного рогатого скота в общем поголовье, доля поголовья коров составляет 69,7%, доля поголовья свиней – 66,8%.

В хозяйствах всех категорий Уральского федерального округа на 01.10.2012 г. поголовье крупного рогатого скота составило 1203,2 тыс. голов, из него коровы – 506,3 тыс. голов, поголовье свиней составило 1486,0 тыс. голов.

Самое многочисленное поголовье крупного рогатого скота наблюдается в Челябинской области – 446,1 тыс. голов, из него коровы – 176,9 тыс. голов. Доля поголовья крупного рогатого скота в хозяйствах населения составляет 60,3% от общего поголовья (по округу – 50,0%), коров – 58,9% (по округу – 49,8% от общего поголовья).

В Челябинской области также сосредоточено большое поголовье свиней – 583,9 тыс. голов или 39,3% от всего поголовья свиней в Уральском федеральном округе.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по округу составил 92,6%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2012 г. по отношению к декабрю 2011 г. составил по округу 105,8% (по России – 102,7%).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по Уральскому федеральному округу за январь-сентябрь 2012 г. составил 454,2 млрд. рублей или 100,2% к уровню января-сентября 2011 г. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 12,4%. Наиболее интенсивно строительство велось в Ханты-Мансийском АО – Югре и Ямало-Ненецком АО, где объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», составил 164,8 и 106,6 млрд. рублей соответственно.

Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) в сентябре 2012 г. по отношению к декабрю 2011 г. составил по Уральскому федеральному округу 106,8% (по Российской Федерации – 107,1%).

За январь-сентябрь 2012 г. в округе организациями всех форм собственности введены жилые дома общей площадью 3034,3 тыс. кв. м, что составило 107,4% к уровню января-сентября 2011 г. Наиболее высоких показателей в строительстве жилья достигли Тюменская (включая автономные округа) и Челябинская области, на территории этих субъектов Российской Федерации введено 1392,4 и 863,9 тыс. кв. м соответствен-

но. Доля Уральского федерального округа в общероссийском показателе составила 8,7%.

Индивидуальными застройщиками в округе введено 1014,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов. Лидерами по этому показателю являются Свердловская и Челябинская области, на территории этих субъектов Российской Федерации введено в действие 332,3 и 287,9 тыс. кв. м общей площади индивидуального жилья.

Наряду со строительством жилья на территории Уральского федерального округа ведется строительство объектов социально-культурного назначения. За январь-сентябрь 2012 г. введено дошкольных образовательных учреждений на 2433 места, общеобразовательных учреждений на 380 ученических мест, амбулаторно-поликлинических учреждений на 308 посещений в смену, больничных учреждений на 383 койки.

Наиболее крупные объекты введены: дошкольные образовательные учреждения на 710 мест в Свердловской области и на 625 мест в Ханты-Мансийском АО-Югре, общеобразовательные учреждения на 300 ученических мест в Свердловской области, амбулаторно-поликлинические учреждения на 200 посещений в смену в Челябинской области и больничные учреждения на 230 коек в Ханты-Мансийском АО - Югре.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2012 г. по Уральскому федеральному округу составил 1464,4 млрд. рублей и увеличился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. на 8,4%. Лидирующие позиции по объему оборота розничной торговли заняли Свердловская и Тюменская (включая автономные округа) области, которые обеспечили соответственно 42,1% и 30,3% всего оборота розничной торговли округа.

В расчете на душу населения было реализовано потребительских товаров на 120,6 тыс. рублей (в среднем по России – на 106,4 тыс. рублей). Наибольшая величина этого показателя зафиксирована в Свердловской области – 143,1 тыс. рублей на душу населения.

Рынок платных услуг населению. За январь-сентябрь 2012 г. в округе было оказано населению платных услуг на 369,0 млрд. рублей. Индекс физического объема к уровню января-сентября 2011 г. составил 104,3%. Наибольший объем платных услуг населению оказан в Свердловской области и составляет 155,0 млрд. рублей – 42,0% от общего объема платных услуг по округу.

Индекс потребительских цен в сентябре 2012 г. к декабрю 2011 г. составил по округу 105,1%, в том числе на продовольственные товары – 105,8%, непродовольственные товары – 103,1%, услуги – 107,4%.

Инвестиции в основной капитал. На развитие экономики и социальной сферы Уральского федерального округа в январе-сентябре 2012 г. использовано 1340,0 млрд. рублей инвестиций в основной капитал или 114,7% к уровню соответствующего периода 2011 г. Объем инвестиций в округ составляет 17,8% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составляет 55,6%, привлеченных средств – 44,4%, в том числе 1,6% - за счет средств федерального бюджета.

Финансы. По данным Федерального казначейства консолидированный бюджет субъектов Уральского федерального округа в январе-сентябре 2012 г. исполнен с профицитом 37,1 млрд. рублей. Расходы составили 596,6 млрд. рублей, доходы – 633,7 млрд. рублей.

По оперативным данным ФНС России поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей по Уральскому федеральному округу в январе-сентябре 2012 г. по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. увеличилось на 14,9% и составило 2039,1 млрд. рублей.

Задолженность по налогам и сборам в консолидированный бюджет Российской Федерации по состоянию на 01.10.2012 г. в целом по округу составила 48,3 млрд. рублей и по сравнению с задолженностью на 01.10.2011 г. уменьшилась на 5,4%.

Рынок труда. Численность экономически активного населения по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости в III квартале 2012 г. составила по округу 6,8 млн. человек. Не имели занятия, но активно его искали 382,8 тыс. человек (в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных на конец сентября 2012 г. было зарегистрировано 75,2 тыс. человек. По данным Федеральной службы по труду и занятости потребность в работниках, заявленная работодателями в государственные учреждения службы занятости населения на конец сентября 2012 г. составила по округу 130,7 тыс. человек или 104,6% по отношению к сентябрю 2011 г.

Доходы населения. Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения в целом по Уральскому федеральному округу составили 23199,4 рубля в месяц (в целом по России – 21174,3 рубля в месяц).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций Уральского федерального округа в январе-сентябре 2012 г. составила 30873,4 рубля (по России – 25686,0 рубля) и возросла по сравнению с январем-сентябрем 2011 г. на 14,3%, реальная заработная плата - на 9,7%.

Просроченная задолженность организаций по выплате заработной платы работникам по состоянию на 01.10.2012 г. составила по Уральскому федеральному округу 8,9 млн. рублей.

По предварительным данным Пенсионного фонда Российской Федерации средний размер назначенных пенсий по Уральскому федеральному округу в январе-сентябре 2012 г. составил 9832,4 рубля (по России – 9176,4 рубля) и возрос на 11,0%, реальный размер назначенных пенсий - на 4,2%.

Естественное движение населения. В Уральском федеральном округе в январе-сентябре 2012 г. родилось 136,6 тыс. человек, умерло 114,7 тыс. человек.

Естественный прирост населения составил 21,9 тыс. человек. Наиболее высокая рождаемость наблюдается в Ханты-Мансийском АО – Югре – 17,6 на 1000 человек населения. Тенденция естественной убыли населения по-прежнему сохраняется в Курганской и Челябинской областях.

Наиболее высокая смертность наблюдается в Курганской области – 15,9 на 1000 человек населения. В Тюменской (включая автономные округа) и Свердловской областях рождаемость превышает смертность населения, коэффициент естественного прироста (на 1000 человек населения) составляет 8,7 и 0,2 соответственно.

Миграция населения. В январе-сентябре 2012 г. на территорию Уральского федерального округа прибыло 316,8 тыс. человек, наибольшее число прибывших наблюдается в Тюменской (включая автономные округа) и Свердловской областях 143,2 и 85,4 тыс. человек соответственно. Миграционный прирост населения округа за январь-сентябрь 2012 г. составил 16,5 тыс. человек.

Источник информации - <http://sverdl.gks.ru/federal/DocLib/Уральский%20федеральный%20округ%20за%20январь-сентябрь%202012%20года.htm>

3.3.3. Основные показатели социально -экономического положения Свердловской области.

Индексы производства по отдельным видам экономической деятельности

(в процентах к предыдущему году)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды	108,2	107,3	95,4	81,1	116,2	106,3
Добыча полезных ископаемых	102,1	103,0	93,0	85,1	120,3	105,8
в том числе:						
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	99,9	84,9	116,2	88,9	95,7	105,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	102,1	103,1	92,9	85,1	120,5	105,8
Обрабатывающие производства	108,9	108,8	94,4	79,3	117,8	107,6
из них:						
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	99,9	100,0	96,7	102,5	106,2	102,4
текстильное и швейное производство	104,2	94,1	78,6	79,5	107,4	90,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	75,1	52,6	77,4	159,7	124,3	71,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	92,7	109,7	75,4	77,7	101,6	102,1
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	125,7	107,0	88,3	84,3	111,2	98,4
химическое производство	102,5	112,2	89,7	97,2	120,2	96,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	99,8	93,1	130,8	67,1	132,1	102,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	112,7	102,6	93,2	62,6	123,3	120,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	107,8	108,0	93,6	79,5	113,6	109,3
производство машин и оборудования	116,9	137,3	98,0	80,4	104,9	72,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	127,7	91,9	77,7	79,2	111,8	123,7
производство транспортных средств и оборудования	85,3	110,1	111,2	52,5	199,7	136,0
прочие производства	149,3	108,2	76,8	73,1	94,2	93,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	106,3	96,7	108,0	94,8	104,4	99,0
из него:						
производство, передача и распределение электроэнергии	105,3	96,5	111,6	94,0	106,3	99,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	108,2	97,0	97,6	97,4	98,7	96,5

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения

	2007	2008	2009	2010	2011
Число зданий всего - единиц	5105	4962	5050	5376	5322
в том числе:					
жилого назначения	4868	4590	4724	5064	4889
нежилого назначения	237	372	326	312	433
Общий строительный объем зданий – всего, тыс. м³	13157,5	12605,2	11238,3	14102,8	12365,6
в том числе:					
жилого назначения	6966,2	7158,9	6323,7	8132,8	8047,1
нежилого назначения	6191,3	5446,3	4914,6	5970,0	4318,5
Общая площадь зданий – всего, тыс. м²	2908,4	2784,7	2691,8	3028,7	2856,4
в том числе:					
жилого назначения	1913,0	1930,6	1721,3	2117,3	2067,2
нежилого назначения	995,4	854,1	970,5	911,4	789,2

**Средняя фактическая стоимость строительства
одного квадратного метра общей площади жилых домов**

	2007	2008	2009	2010	2011
Всего	25695	32311	35691	34902	35755
в том числе:					
в городах и поселках городского типа	25713	32340	35740	35041	35865
в сельской местности	19947	23468	30737	27250	25749

Число построенных квартир и их средний размер

	2007	2008	2009	2010	2011
За счет всех источников финансирования					
Число квартир (без общежитий), единиц	20376	19967	17447	21135	22378
Средний размер квартир, м ² общей площади	81	85	91	83	81
из них по видам квартир, в % от общего ввода					
однокомнатные	34,8	36,5	31,2	31,7	40,6
двухкомнатные	29,8	30,0	33,4	31,5	27,5
трехкомнатные	24,7	23,0	22,9	26,8	21,3
четырёхкомнатные и более	10,7	10,5	12,5	10,0	10,6
Населением за счет собственных и заемных средств					
Число квартир, единиц	4695	4453	4548	4827	4428
Средний размер квартир, м ² общей площади	130	153	162	138	158

Ввод в действие жилых домов

	2007	2008	2009	2010	2011
Введено в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	1658,8	1702,0	1590,7	1770,1	1822,2
в % к предыдущему году	129,2	102,6	93,5	111,3	102,9
на 1000 человек, м ² общей площади	377,2	387,2	362,0	411,9	423,5
Введено в действие индивидуальных жилых домов, тыс. м ² общей площади	608,0	683,3	739,1	668,0	707,2
в % к предыдущему году	150,4	112,4	108,2	90,4	105,9

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

	2007	2008	2009	2010	2011
Миллион рублей (в фактически действовавших ценах)	87398,9	114798,9	74576,6	88889,6	110338,1
в процентах к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	119,1	102,8	66,6	121,4	108,3

В январе-октябре 2012 г. в области введено в действие 921,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 103,6% к вводу жилья в январе-октябре 2011 г. Построено 11218 квартир (в январе-октябре 2011 г. – 10064 квартиры). Населением за счет собственных и заемных средств построено 396,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, 91,1% к соответствующему периоду предыдущего года. Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 43,0% (в январе – октябре 2011 г. – 48,9%).

Жилищные условия населения

Жилищный фонд Свердловской области

	2000г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	89061,4	94808,3	96278,5	97758,1	99433,4	100884,7
в городской местности	78106,3	77981,3	79262,6	80476,7	81869,3	82958,1
в сельской местности	10955,1	16827,0	17015,9	17281,4	17564,1	17926,6
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м	19,5	21,6	21,9	22,2	23,1	23,4
в городской местности	19,5	21,3	21,6	22,0	22,7	22,9
в сельской местности	19,1	22,8	23,3	23,7	25,4	26,0

Уровень благоустройства жилищного фонда

на конец года в процентах

	Жилищный фонд оборудованный						
	водопро- водом	водоотве- дением (канали- зацией)	отопле- нием	ваннами (душем)	газом	горячим водоснаб- жением	наполь- ными электро- плитами
Весь жилищный фонд							
2000г.	78,8	76,5	79,8	70,5	65,8	70,8	10,8
2007г.	79,9	78,1	82,2	70,9	63,5	72,7	15,0
2008г.	80,1	78,3	82,4	71,2	62,7	72,8	15,5
2009г.	80,3	78,6	82,8	71,2	62,3	73,0	15,8
2010г.	80,6	78,9	83,0	71,3	61,8	73,1	16,6
2011г.	80,8	79,0	83,2	71,2	61,3	73,2	17,2
Городской жилищ- ный фонд							
2000г.	84,2	83,0	86,7	77,6	68,6	78,9	12,0
2007г.	87,6	86,9	90,9	81,1	67,9	83,2	17,5
2008г.	87,7	86,9	90,9	81,4	66,9	83,3	18,0
2009г.	87,7	87,0	91,1	81,3	66,2	83,3	18,5
2010г.	88,0	87,2	91,2	81,4	65,6	83,4	19,4
2011г.	88,1	87,3	91,3	81,2	65,2	83,5	19,9
Сельский жилищ- ный фонд							
2000г.	40,5	30,3	30,2	20,2	45,6	13,1	2,1
2007г.	44,1	37,4	42,0	23,7	43,1	23,7	3,7
2008г.	44,6	37,9	42,6	23,9	43,4	24,2	3,7
2009г.	45,9	39,6	44,3	24,4	44,0	24,7	3,7
2010г.	46,1	39,9	44,8	24,6	44,0	25,1	3,7
2011г.	46,7	40,5	45,5	25,0	43,6	25,8	4,3

Ветхий и аварийный жилищный фонд

	2000г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.
Общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, тыс. кв. м	1486,5	1611,2	1835,5	1814,9	1846,3	1894,4
в том числе:						
Ветхого	1470,9	1572,5	1616,8	1559,3	1550,7	1497,4
Аварийного	15,6	38,7	218,7	255,6	295,6	397,0
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	1,9

Предоставление гражданам жилых помещений, единиц.

	2000г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма	185656	83022	81544	78031	75495	77677
Число семей, получивших жилые помещения и улучшившие жилищные условия	6106	4367	4568	4197	6679	4923

Распределение населения Свердловской области по величине среднедушевых денежных доходов, %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Все население	100	100	100	100	100	100	100
в том числе со среднедуше-							

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
выими денежными доходами, руб. в месяц:							
до 3 500,0	19,7	13,2	8,9	5,7	4,1	3,0	1,9
от 3 500,1 до 5 000,0	15,2	12,4	9,3	7,0	5,7	4,5	3,3
от 5 000,1 до 7 000,0	17,1	15,7	12,9	10,7	9,2	7,8	6,4
от 7 000,1 до 10 000,0	17,7	18,3	16,8	15,4	14,1	12,8	11,3
от 10 000,1 до 15 000,0	15,5	18,3	19,4	19,7	19,5	18,8	18,1
от 15 000,1 до 25 000,0	10,4	14,5	18,6	21,6	23,1	24,2	25,3
от 25 000,1 до 35 000,0	2,8	4,5	7,3	9,5	11,0	12,4	13,8
свыше 35 000,0	1,6	3,1	6,8	10,4	13,3	16,5	19,9

**Численность населения Свердловской области с денежными доходами
ниже величины прожиточного минимума**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
тыс. человек	554,65	525,43	448,43	455,05	457,85	435,11	461,98
в процентах от общей численности населе- ния области	12,6	12,1	10,4	10,5	10,6	10,1	10,8

**Среднемесячная заработная плата работников организаций по видам экономиче-
ской деятельности за сентябрь 2012 г. (по полному кругу организаций)**

	Рублей		Темпы роста в %	
	отчетный месяц	период с начала отчетного года	к соот- ветст- ующему месяцу прошлого года	периода с нача- ла от- четного года к соот- ветст- ву- ющему периоду с нача- ла про- шлого года
-				
Всего	24708,6	24668,6	110,1	114,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	16261,0	15415,7	107,1	113,2
Рыболовство, рыбоводство	10679,4	11064,4	99,7	95,6
Добыча полезных ископаемых	29447,3	29585,1	107,1	116,4
Обрабатывающие производства	26899,9	26902,4	109,6	116,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	27074,3	28690,9	100,1	109,6
Строительство	25274,1	24601,9	108,1	115,5
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	19726,8	19312,4	114,1	111,9
Гостиницы и рестораны	15019,0	14488,6	112,8	115,5
Транспорт и связь	28004,0	28186,7	108,1	111,9
Финансовая деятельность	38793,1	42142,0	110,4	111,9
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	27021,6	25506,1	110,9	113,5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	29476,7	29745,2	114,7	123,6
Образование	19041,0	19153,8	110,7	123,2
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	21635,7	21475,7	114,7	117,0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	16840,1	16912,7	104,7	111,8

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Индекс промышленного производства 1)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	97,6	109	110,1	105,9	108,2	106	116,4	107,6	105,3	108,3	111	
В % к предыдущему месяцу	79,7	113,3	106,7	95,7	98,6	104,2	105,9	95,5	102,9	100,7	103	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	97,6	104,2	108,6	107,9	107,7	107,4	112	109	108,7	108,6	108,6	
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых»												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	88,5	94,2	98,1	91,2	97,6	102,8	89	95,8	93,4	117,1	118,3	
В % к предыдущему месяцу	95	96,4	116,5	93,6	104,6	100,4	96,1	102,6	102,5	99,7	97,7	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	88,5	99,8	99,2	96,8	97	98,9	97,5	97,5	97,3	100,1	101,2	
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства»												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	99	111,6	113	108,8	111	106,8	122,8	109,6	106,7	108,3	112,3	
В % к предыдущему месяцу	74,8	118,8	107,9	97,2	100,1	106,1	107,3	93,8	102,3	99,8	102,8	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	99	105,2	111,1	110,4	110,3	109,5	115,7	111,6	111,2	110,6	110,6	
Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	97,5	107,4	103,1	101,3	98,1	102,4	99,6	105,8	109,3	99	96,7	
В % к предыдущему месяцу	100,4	100,4	92,7	87,4	82,1	91,7	105,5	104,8	110,2	109,6	110,8	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	97,5	102,7	102,9	102,5	101,7	101,8	101,5	102	102,7	102,3	101,7	
Индекс производства продукции сельского хозяйства												
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	109,3	107	110,9	108,9	107,5	106,4	107,2	105,6	100,7	94,1		
Индекс физического объёма работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»												
В % к предыдущему месяцу	36,3	90,8	133,7	99,7	104,3	108,6	91	93,9	103,4	85,9	89	

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	84,4	92,9	94	90,8	98,3	99	98,3	97,4	96,6	95,2	94,1	
Ввод в действие жилых домов												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	70,5	72,4	47,7	96,2	190,1	72,5	108	149,3	91,9	в 1,8 р.	53,9	
В % к предыдущему месяцу	3,7	в 1,8 р.	в 1,9 р.	86,5	112	118,8	105,7	104,3	128,2	в 2,1 р.	67,8	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
Тыс. кв. м	22,5	62,3	137,1	201,9	274,3	360,4	451,5	546,4	668,2	921,5	1093,3	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	70,5	71,7	56,3	64,9	78,6	77	81,8	88,8	89,3	103,6	90,5	
Перевозки грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций (всех видов деятельности)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	115,9	107,2	108,6	106,4	90	106,5	103,7	92,6	87,1	85,3	91,8	
В % к предыдущему месяцу	92,6	99,2	114,4	84,2	104,5	113,4	112,9	99,7	98,8	91,3	87,8	
	Январь	Январь-Февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
Млн. тонн	3,7	7,4	11,6	15,2	18,9	23,6	28	32,8	37,6	41,6	45,3	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	115,9	111,7	110,6	109,6	105,2	106,4	104,8	102,9	100,9	98,6	98	
Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних организаций (всех видов деятельности)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	123,8	113,5	115,6	116,1	104,1	104,4	94,5	93,5	99,9	109,5	106	
В % к предыдущему месяцу	86	96,5	109,9	98,2	94,3	116,7	98	101,1	99,5	97,8	90,8	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
Млн. тонно-км	158,2	314,1	486,4	655,2	814,6	1006,3	1202	1387	1582,2	1769	1937,2	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	123,8	119,1	118,2	117,7	114,8	113	110,1	107,2	106,5	106,8	106,7	
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	110,5	110,7	108,9	106,4	108,6	108	107,4	107	106,2	101,9	102,2	
В % к предыдущему месяцу	74,9	98	106,7	98,6	105,7	102,8	101	101,9	96,4	103,9	99,4	
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
Млн. рублей (в действующих ценах)	62424,8	123820,6	189656,6	254817,3	324109	395957,5	469188,7	543928,8	616540,2	692405,1	768130,8	

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
В % к соответствующему периоду 2011 г.	110,5	110,6	110	109,1	109	108,8	108,6	108,4	108,1	107,4	106,9	
Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями (в сопоставимых ценах)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	106	107,5	105,3	103,3	105,1	103,6	101,4	103,6	102,3	99,1	99,7	
В % к предыдущему месяцу	74,4	98,8	106,4	98,7	105,2	101,8	100,1	102,1	96,4	104	99,5	
	Январь	Январь- Февраль	Январь- март	Январь- апрель	Январь- май	Январь- июнь	Январь- июль	Январь- август	Январь- сентябрь	Январь- октябрь	Январь- ноябрь	Январь- декабрь
Млн. рублей (в действующих ценах)	28747,3	57319,9	87973,7	118271,4	150402,9	183692,9	217536	252035,6	285405,6	320215,5	354991,1	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	106	106,7	106,2	105,4	105,4	105,1	104,5	104,4	104,1	103,6	103,2	
Оборот розничной торговли непродовольственными товарами (в сопоставимых ценах)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	114,9	113,8	112,3	109,4	111,9	112,1	113,1	110,1	109,5	104,3	104,4	
В % к предыдущему месяцу	75,3	97,3	107	98,5	106,1	103,7	101,8	101,8	96,5	103,7	99,3	
	Январь	Январь- февраль	Январь- март	Январь- апрель	Январь- май	Январь- июнь	Январь- июль	Январь- август	Январь- сентябрь	Январь- октябрь	Январь- ноябрь	Январь- декабрь
Млн. рублей (в действующих ценах)	33677,5	66500,7	101682,9	136545,9	173706,1	212264,6	251652,7	291893,2	331134,6	372189,6	413139,7	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	114,9	114,4	113,7	112,5	112,4	112,3	112,4	112,1	111,8	110,9	110,2	
Объём платных услуг населению (в сопоставимых ценах)												
В % к соответствующему месяцу 2011 г.	102	104	104	102,6	101,8	100,1	101,1	100,3	102	102	101,7	
В % к предыдущему месяцу	85,2	103,3	108,8	100,8	98,1	100,9	95,8	99,6	102,4	99,6	99,9	
	Январь	Январь- февраль	Январь- март	Январь- апрель	Январь- май	Январь- июнь	Январь- Июль	Январь- август	Январь- сентябрь	Январь- октябрь	Январь- ноябрь	Январь- декабрь
Млрд. рублей (в действующих ценах)	15,6	30,9	47,4	64,3	81,5	99,7	117,7	136,2	155	174,1	193,6	
В % к соответствующему периоду 2011 г.	102	102	102	102	102,1	102,2	102,2	102,2	102,3	102,3	102,4	
Внешнеторговый оборот 2)												
	Январь	Январь- февраль	Январь- март	Январь- апрель	Январь- май	Январь- июнь	Январь- июль	Январь- август	Январь- сентябрь	Январь- октябрь	Январь- ноябрь	Январь- декабрь
Млн. долл. США	693,9	1420,8	2440,4	3390,7	4242,1	5153,5	6442,7	7554,1	8500,4	9533,2		
В % к соответствующему периоду 2011 г.	122,7	100,3	108,2	103,8	96,8	96,3	98,6	102,2	99,6	101,3		

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций 3)

	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
<i>Млн. рублей</i>	10231,0	27275,1	40483,5	60634,0	72278,1	82319,3	98986,8	115231,9	134303,1	145922,6		
<i>В % к соответствующему периоду 2011 г.</i>	82,1	93,3	97,7	105,5	95,4	107,2	104,7	104,6	113,6	112,7		

Доля убыточных крупных и средних организаций (в % к общему количеству)

	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
	39,8	36,5	34,3	31,1	30,3	30,6	28,4	28,4	27,7	26,2		

Кредиторская задолженность крупных и средних организаций (на конец месяца)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Млн. рублей</i>	486823,9	524683,6	534323,4	534691,0	578249,1	584827,5	595216,6	586158,0	579595,1	590173,5		

в том числе просроченная кредиторская задолженность

<i>Млн. рублей</i>	30569,5	30770,7	33663,1	32748,5	32485,5	32022,7	31551,4	32921,4	34538,4	34270,3		
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--	--

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций (на конец месяца)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Млн. рублей</i>	429528,1	455027,8	458451,1	477428,1	482543,4	487569,1	497806,8	488252,4	480939,7	498037,5		

в том числе просроченная дебиторская задолженность

<i>Млн. рублей</i>	37846,9	39904,5	40740,8	43172,4	46348,2	46465,7	45312,0	46026,9	47366,3	46320,4		
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--	--

Индексы потребительских цен на товары и услуги

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>В % к декабрю 2011 г.</i>	100,4	100,7	101,1	101,6	102,3	103,1	104,7	105,0	105,7	106,4	106,8	

Индексы потребительских цен на продовольственные товары

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>В % к декабрю 2011 г.</i>	100,7	101,2	101,9	102,0	102,9	104,6	106,0	105,8	106,0	106,2	106,6	

Индексы потребительских цен на непродовольственные товары

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>В % к декабрю 2011 г.</i>	100,4	100,5	100,8	101,4	101,9	102,0	102,4	102,9	104,0	104,9	105,5	

Индексы потребительских цен на услуги

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>В % к декабрю 2011 г.</i>	100,2	100,1	100,4	101,1	102,1	102,7	106,3	107,1	107,8	108,8	108,9	

Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Рублей</i>	2540,3	2557,4	2572,0	2590,2	2641,3	2732,6	2843,5	2815,9	2797,0	2785,1	2796,2	
<i>В % к декабрю 2011 г.</i>	99,7	100,4	101,0	101,7	103,7	107,3	111,6	110,5	109,8	109,3	109,8	

Среднедушевые денежные доходы населения

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Рублей</i>	19736,0	24635,5	24261,9	25215,6	26018,4	28182,7	26715,2	27248,0	26565,3	25532,1	27991,6	

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Рублей</i>	23608,0	24352,4	24079,8	24689,4	25160,3	25588,9	25682,6	24964,6	24708,6	25950,6		
<i>В % к соответствующему месяцу 2011 г.</i>	116,3	120,1	115,0	116,3	116,4	114,8	115,7	113,7	110,1	110,6		
<i>В % к предыдущему месяцу</i>	77,8	103,2	102,3	102,5	101,9	101,7	100,4	97,2	98,7	102,4		
	Январь	Январь-февраль	Январь-март	Январь-апрель	Январь-май	Январь-июнь	Январь-июль	Январь-август	Январь-сентябрь	Январь-октябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь
<i>Рублей</i>	23608,0	23974,9	23737,8	23972,6	24207,7	24437,2	24613,3	24656,6	24668,6	24858,1		
<i>В % к соответствующему периоду 2011 г.</i>	116,3	118,2	115,8	115,9	116,0	115,8	115,8	115,5	114,9	114,8		

Просроченная задолженность по заработной плате

	На 1 января	На 1 февраля	На 1 марта	На 1 апреля	На 1 мая	На 1 июня	На 1 июля	На 1 августа	На 1 сентября	На 1 октября	На 1 ноября	На 1 декабря
<i>Млн. рублей</i>	0,7	0,4	0,4	1,4	0,6	0,7	0,3	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8

Экономическая активность населения в возрасте 15-72 лет 4)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
<i>Экономически активное население, тыс. человек</i>	2325,9	2317,0	2326,3	2343,5	2374,8	2382,1	2429,3	2421,1	2443,1	2412,4	2383,9	
<i>в том числе занятые</i>	2156,2	2158,2	2160,8	2190,5	2235,2	2265,6	2312,5	2295,6	2311,3	2280,3	2239,4	
<i>безработные</i>	169,7	158,8	165,5	153,0	139,6	116,5	116,8	125,5	131,8	132,1	144,5	

Неполная занятость и движение работников (за отчетный месяц, человек)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Численность работников списочного состава, работавших неполное рабочее время по инициативе работодателя	2238	2161	2315	2127	1364	1185	832	2334	2127	3365	3412	
Численность работников списочного состава, работавших неполное рабочее время по соглашению между работником и работодателем	2439	2589	2310	2062	2185	1902	2291	2089	2221	3468	3328	
Численность работников списочного состава, находившихся в простое	3769	1837	2152	1779	2178	1318	1625	1532	2169	1608	2705	

Неполная занятость и движение работников (за отчетный месяц, человек)

по вине работодателя

Численность работников списочного состава, находившихся в простое по причинам, не зависящим от работодателя и работника	1654	1657	1526	637	727	530	827	670	621	612	896
Численность работников списочного состава, которым были предоставлены отпуска без сохранения заработной платы по письменному заявлению работника	30427	32767	34021	35410	35640	35172	37936	38828	33958	37060	34245
Численность принятых работников списочного состава - всего	11819	14627	14660	15141	14248	15888	18558	16999	16475	17977	16237
из них на дополнительно введенные (созданные) рабочие места	757	629	447	396	398	955	1217	530	544	391	348
Численность выбывших работников списочного состава - всего	12893	13095	14960	16246	17935	17728	17261	18132	15765	16896	14500
из них:	777	867	988	1098	1379	1123	952	936	1047	954	979
по соглашению сторон	546	314	388	505	364	905	357	302	374	326	290
в связи с сокращением численности работников	9409	10274	11718	12494	13609	12754	13581	14115	11945	13473	11389
по собственному желанию	11078	11603	11444	11696	12582	13239	13520	13585	13576	13778	13574
Численность требуемых работников списочного состава на вакантные рабочие места на конец отчетного месяца	333	546	229	444	805	481	217	542	854	305	513
Численность работников списочного состава, намеченных к высвобождению в следующем месяце											

**Удельный вес муниципального образования в основных экономических показателях
Свердловской области (в процентах)**

Муниципальные образования	Оборот крупных и средних организаций	Оборот розничной торговли	Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций
Свердловская область	100	100	100
Северный управленческий округ			
Ивдельский городской округ	0,03	0,13	0,12
городской округ Пелым	0,00	0,02	0,01
городской округ Карпинск	0,12	0,24	0,32
Волчанский городской округ	0,09	0,05	0,03
Качканарский городской округ	1,50	0,56	1,15
городской округ Краснотурьинск	1,64	0,66	0,74
городской округ Красноуральск	0,43	0,25	0,93
Североуральский городской округ	1,50	0,46	1,10
Серовский городской округ	1,71	1,12	1,56
городской округ Верхотурский	0,01	0,09	0,02
Гаринский городской округ	0,00	0,03	0,09
Нижнетуринский городской округ	0,27	0,36	0,61
Новолялинский городской округ	0,03	0,12	0,01
Сосьвинский городской округ	0,01	0,13	0,03
Горнозаводской управленческий округ			
Кировградский городской округ	0,14	0,23	0,23
городской округ Верхний Тагил	0,32	0,10	0,10
Кушвинский городской округ	0,20	0,36	0,28
городской округ Верхняя Тура	0,02	0,05	0,02
город Нижний Тагил	13,91	5,41	5,20
городской округ Нижняя Салда	0,15	0,09	0,18
Верхнесалдинский городской округ	1,72	0,58	1,26
Невьянский городской округ	0,47	0,38	0,37
городской округ Верх-Нейвинский	0,01	0,04	0,02
Горноуральский городской округ	0,08	0,17	0,09
Западный управленческий округ			
городской округ Верхняя Пышма	8,18	0,73	2,08
городской округ Среднеуральск	0,71	0,23	0,45
городской округ Красноуфимск	0,16	0,43	0,21
городской округ Первоуральск	3,37	1,80	2,01
Полевской городской округ	2,09	0,71	1,22
Артинский городской округ	0,06	0,19	0,08
Ачитский городской округ	0,01	0,06	0,11
Муниципальное образование Красноуфимский округ	0,04	0,11	0,22
Нижнесергинский муниципальный район, в т.ч.:	1,09	0,24	0,20
муниципальное образование рабочий поселок Атиг	x	0,02	x
городское поселение Верхние Серги	0,04	0,02	0,00
Дружининское городское поселение	0,00	0,01	0,05
Кленовское сельское поселение	x	0,03	x
Михайловское муниципальное образование	0,10	0,09	0,04
Нижнесергинское городское поселение	0,95	0,08	0,10
Бисертский городской округ	0,01	0,10	0,01
городской округ Ревда	1,02	0,47	0,65
городской округ Дегтярск	0,03	0,06	0,04
Шалинский городской округ	0,04	0,09	0,04
городской округ Староуткинск	0,00	0,01	0,00
Южный управленческий округ			
Асбестовский городской округ	0,90	0,89	0,57
Мальшевский городской округ	0,03	0,08	0,01
городской округ Рефтинский	1,23	0,16	4,44

Муниципальные образования	Оборот крупных и средних организаций	Оборот розничной торговли	Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций
городской округ Заречный	0,54	0,46	7,78
город Каменск-Уральский	0,49	2,76	2,66
городской округ Сухой Лог	0,78	0,60	0,65
Белоярский городской округ	0,12	0,19	0,43
городской округ Верхнее Дуброво	0,02	0,02	0,01
городской округ Богданович	0,74	0,47	0,55
Каменский городской округ	0,08	0,12	0,31
Восточный управленческий округ			
Муниципальное образование город Алапаевск	0,21	0,25	0,18
Муниципальное образование город Ирбит	0,20	0,39	0,16
Камышловский городской округ	0,18	0,36	0,18
Махнёвское муниципальное образование	0,00	0,05	0,00
Муниципальное образование Алапаевское	0,19	0,11	0,19
Артемовский городской округ	0,39	0,38	0,39
Байкаловский муниципальный район, в т.ч.:	0,05	0,09	0,12
Баженовское сельское поселение	0,00	0,01	0,01
Байкаловское сельское поселение	0,04	0,06	0,09
Краснополянское сельское поселение	0,01	0,02	0,03
Ирбитское муниципальное образование	0,17	0,16	0,36
Камышловский муниципальный район, в т.ч.:	0,05	0,11	0,31
Восточное сельское поселение	х	0,00	х
Галкинское сельское поселение	0,02	0,01	0,20
Зареченское сельское поселение	0,01	0,02	0,03
Калиновское сельское поселение	-	0,04	х
Обуховское сельское поселение	0,01	0,04	0,08
Пышминский городской округ	0,04	0,08	0,11
Слободо-Туринский муниципальный район,	0,01	0,06	0,04
<i>в том числе:</i>			
Ницинское сельское поселение	0,00	0,00	х
Слободо-Туринское сельское поселение	0,00	0,04	0,01
Сладковское сельское поселение	0,00	0,01	-
Усть-Ницинское сельское поселение	0,00	0,01	х
Таборинский муниципальный район, в т.ч.:	0,00	0,01	0,15
Кузнецовское сельское поселение	-	0,00	-
Таборинское сельское поселение	0,00	0,01	0,15
Унже-Павинское сельское поселение	-	0,00	-
Тавдинский городской округ	0,05	0,20	0,05
Талицкий городской округ	0,12	0,24	0,24
Тугулымский городской округ	0,01	0,09	0,09
Туринский городской округ	0,09	0,18	0,10
Муниципальные образования, не вошедшие в управленческие округа			
муниципальное образование "город Екатеринбург"	40,89	70,50	53,25
Березовский городской округ	1,54	0,79	0,74
Режевской городской округ	0,15	0,26	0,08
Сысертский городской округ	0,68	0,45	0,39
Арамилский городской округ	0,17	0,21	0,12

Численность и среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)

Муниципальные образования	Среднесписочная численность работников, человек	Среднемесячная начисленная заработная плата	
		в расчете на одного работника, рублей	в % к январю-сентябрю 2011 г.
Свердловская область	1192250	26560,2	115,8
Северный управленческий округ			
Ивдельский городской округ	5510	23160,0	108,4

Муниципальные образования	Среднесписочная численность работников, человек	Среднемесячная начисленная заработная плата	
		в расчете на одного работника, рублей	в % к январю-сентябрю 2011 г.
городской округ Пелым	1369	37702,8	106,0
городской округ Карпинск	6899	20569,1	121,5
Волчанский городской округ	3192	21835,8	109,5
Качканарский городской округ	14203	28903,3	118,0
городской округ Краснотурьинск	19723	24085,9	111,4
городской округ Красноуральск	8168	22948,7	115,4
Североуральский городской округ	12588	24949,5	114,4
Серовский городской округ	25356	22017,4	112,9
городской округ Верхотурский	3231	18098,8	118,8
Гаринский городской округ	787	16343,2	118,4
Нижнетуринский городской округ	7694	22013,6	114,8
Новолялинский городской округ	4542	14890,9	124,3
Сосьвинский городской округ	2946	14874,9	103,9
Горнозаводской управленческий округ			
Кировградский городской округ	7781	21387,0	117,8
городской округ Верхний Тагил	3842	26218,4	107,1
Кушвинский городской округ	8907	19865,1	118,9
городской округ Верхняя Тура	1775	13845,6	112,9
город Нижний Тагил	125861	25814,8	122,3
городской округ Нижняя Салда	4065	20845,6	114,3
Верхнесалдинский городской округ	22889	24713,6	120,3
Невьянский городской округ	8720	23351,6	120,3
городской округ Верх-Нейвинский	867	23395,0	118,0
Горноуральский городской округ	4407	17100,4	115,5
Западный управленческий округ			
городской округ Верхняя Пышма	21412	32919,6	114,8
городской округ Среднеуральск	3799	30197,5	116,1
городской округ Красноуфимск	9991	22347,7	118,0
городской округ Первоуральск	39786	24108,4	110,9
Полевской городской округ	18867	23697,9	114,5
Артинский городской округ	5143	16709,1	123,5
Ачитский городской округ	2914	15952,8	125,9
Муниципальное образование Красноуфимский округ	3885	13034,9	118,3
Нижнесергинский муниципальный район	8441	18037,0	113,3
<i>в том числе:</i>			
муниципальное образование рабочий поселок Атиг	167	12902,1	120,5
городское поселение Верхние Серги	1296	14249,1	118,3
Дружининское городское поселение	556	19326,3	104,3
Кленовское сельское поселение	319	11611,5	116,5
Михайловское муниципальное образование	2283	15922,2	104,2
Нижнесергинское городское поселение	3819	21165,0	115,9
Бисертский городской округ	1151	16380,1	116,2
городской округ Ревда	15782	24952,3	113,0
городской округ Дегтярск	1468	16628,5	113,3
Шалинский городской округ	3643	15843,4	117,9
городской округ Староуткинск	196	17336,3	114,4
Южный управленческий округ			
Асбестовский городской округ	21300	19980,3	117,6
Мальшевский городской округ	1701	17941,4	128,9
городской округ Рефтинский	6229	32820,1	112,7
городской округ Заречный	9548	34003,2	116,4
город Каменск-Уральский	58418	23056,2	113,4
городской округ Сухой Лог	11914	21135,4	115,7
Белоярский городской округ	6235	19856,3	112,2
городской округ Верхнее Дуброво	674	20908,1	126,1
городской округ Богданович	11830	21145,1	114,9
Каменский городской округ	4009	17017,8	116,6
Восточный управленческий округ			
Муниципальное образование город Алапаевск	8342	18802,5	119,5
Муниципальное образование город Ирбит	7374	17334,8	115,4
Камышловский городской округ	7890	24222,8	119,0

Муниципальные образования	Среднесписочная численность работников, человек	Среднемесячная начисленная заработная плата	
		в расчете на одного работника, рублей	в % к январю-сентябрю 2011 г.
Махнёвское муниципальное образование	769	15090,0	111,8
Муниципальное образование Алапаевское	7001	17819,6	114,7
Артемовский городской округ	12583	20643,0	110,9
Байкаловский муниципальный район	3436	16469,4	114,8
<i>в том числе:</i>			
Баженовское сельское поселение	593	11880,3	115,7
Байкаловское сельское поселение	2159	18881,3	115,9
Краснополянское сельское поселение	685	12816,2	112,5
Ирбитское муниципальное образование	8007	17863,1	120,8
Камышловский муниципальный район	3516	15182,3	115,9
<i>в том числе:</i>			
Восточное сельское поселение	829	12799,9	107,8
Галкинское сельское поселение	306	15335,7	138,1
Зареченское сельское поселение	803	15633,9	122,4
Калиновское сельское поселение	571	12109,7	119,6
Обуховское сельское поселение	751	19132,4	110,2
Пышминский городской округ	4160	16000,8	118,1
Слободо-Туринский муниципальный район	2353	16548,0	123,5
<i>в том числе:</i>			
Ницинское сельское поселение	314	11839,7	120,9
Слободо-Туринское сельское поселение	1456	19428,7	122,9
Сладковское сельское поселение	216	11457,8	128,8
Усть-Ницинское сельское поселение	366	12177,0	126,5
Таборинский муниципальный район	746	15426,7	114,7
<i>в том числе:</i>			
Кузнецовское сельское поселение	196	10145,4	112,2
Таборинское сельское поселение	494	17900,8	116,6
Унже-Павинское сельское поселение	57	11874,3	110,4
Тавдинский городской округ	7892	16393,6	116,2
Талицкий городской округ	7952	18298,6	118,1
Тугулымский городской округ	2888	17233,8	113,6
Туринский городской округ	6441	15810,6	115,6
Муниципальные образования, не вошедшие в состав округов			
муниципальное образование "город Екатеринбург"	445577	31892,0	114,1
Березовский городской округ	12404	23794,4	117,9
Режевской городской округ	8242	17433,3	113,0
Сысертский городской округ	11427	21000,3	114,1
Арамилский городской округ	3306	25506,4	120,3

Источник информации: По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (Источник информации <http://sverdl.gks.ru/default.aspx>).

Социально-экономическое положение муниципальных образований Свердловской области за январь–сентябрь 2012 г.: статистический бюллетень/ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. – Екатеринбург, 2012 г. – 39 с.

Вывод: Из анализа основных социально-экономических показателей Свердловской области следует, что сопоставимыми с городом Кушва по своим экономическим и другим характеристикам являются следующие муниципальные образования: Нижнетуринский городской округ, Кушвинский городской округ, Муниципальное образование город Алапаевск, Муниципальное образование город Ирбит, Качканарский городской округ, Камышловский городской округ, т.к. обладают сопоставимыми социально-экономическими показателями, в т.ч. удельным весом муниципальных образований в основных экономических показателях Свердловской области, численности и среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников организаций. Также административные центры данных муниципальных образований г. Нижняя Тура, г. Кушва, город Алапаевск, г. Ирбит, г. Качканар, г. Камышлов имеют сопоставимое географическое месторасположение - все указанные города удалены от областного центра Свердловской области г. Екатеринбургa более чем на 75 км.

3.3.4. Анализ рынка недвижимости и основных ценообразующих факторов объекта оценки.

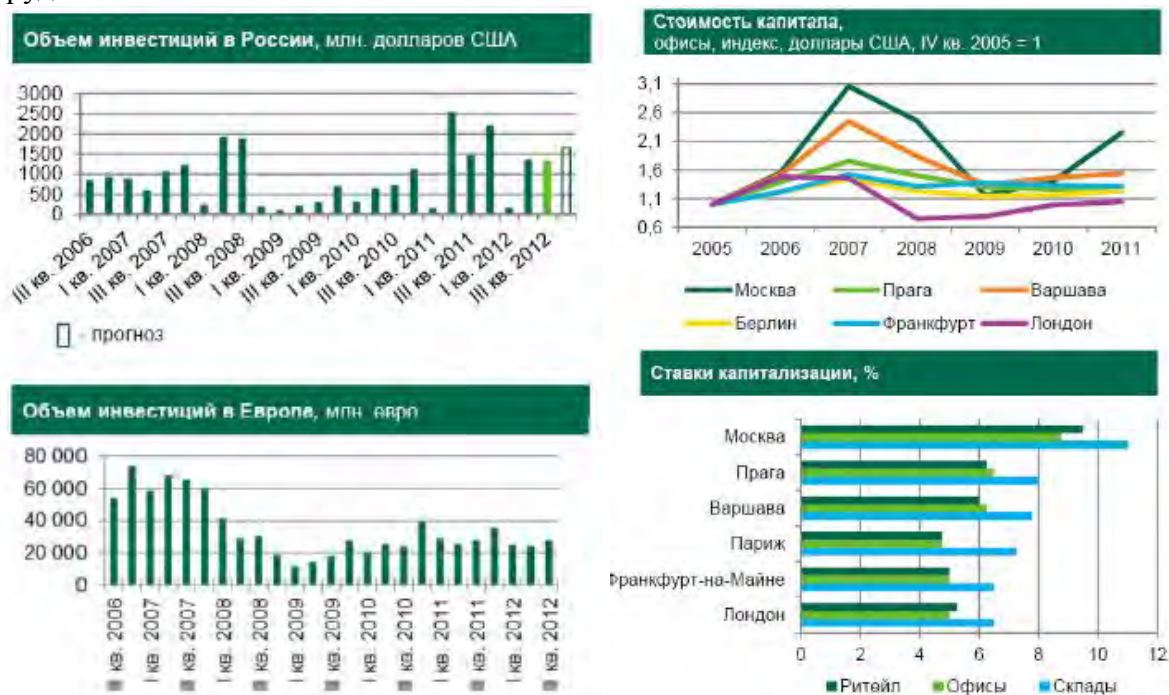
3.3.4.1. Анализ рынка недвижимости.

Обзор рынка инвестиций коммерческой недвижимости России за 3 квартал 2012 года.

Основные показатели.

В III квартале наблюдалось незначительное снижение инвестиционной активности. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 1,3 млрд. долларов США, что на 11% ниже уровня аналогичного периода 2011 года. Снижение ко II кварталу 2012 года составило всего 3%. Суммарно с начала года данный показатель достиг 2,85 млрд. долларов США. Текущий список сделок, находящихся на различных стадиях обсуждения, предполагает, что в IV квартале инвестиции в коммерческую недвижимость могут превысить 1,5 млрд. долларов США. Это позволяет говорить о сохранении хорошего интереса к российскому рынку.

Российский рынок чувствует себя достаточно комфортно, опережая по темпам восстановления Европу. По итогам 2012 года инвестиции в российскую коммерческую недвижимость могут составить порядка 4 – 4,5 млрд. долларов США, сравнявшись или превысив показатели 2007 и 2008 гг. Сдерживающее влияние на активность инвесторов оказывает отсутствие четких сигналов разворота в экономике еврозоны и сохранение риска выхода из нее, как минимум, одной из южных стран с последующей высокой волатильностью финансовых рынков. При этом рынки Европы испытывают более серьезные трудности с восстановлением.



Инвесторы находят механизмы снижения рисков, связанных с традиционной российской волатильностью. В данном контексте можно выделить 3 основные стратегии:

- Покупка объектов высокого класса, полностью сданных в аренду, с хорошим расположением и набором арендаторов, желательна международных и имеющих долгосрочные интересы в России. В отдельных объектах, например, торговой недвижимости даже во время кризиса 2008 – 2009 гг. уровень вакантности оставался низким, а арендные ставки снижались весьма незначительно.
- Включение в инвестиционный портфель девелоперских проектов для оптимизации соотношения «риск-доходность» в целом по портфелю. Инвестирование на стадии деве-

лопмента позволяет повысить доходность, а инвестиционные объекты стабилизируют денежные потоки.

- Инвестиции в ниши, характеризующиеся дефицитом предложения качественной недвижимости. Например, склады или аутлеты. Инвестиции в качественные объекты складской недвижимости могли принести 10-14% IRR на интервале 2007 – 2012 гг. несмотря на кризис.

Ставки капитализации остаются стабильными на более, чем годовом интервале, и на 250 – 325 базисных пунктов выше, чем в альтернативных центрах инвестиций.

- Офисы – 8,75%,

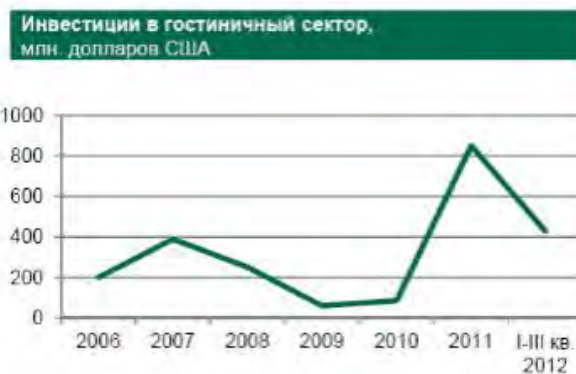
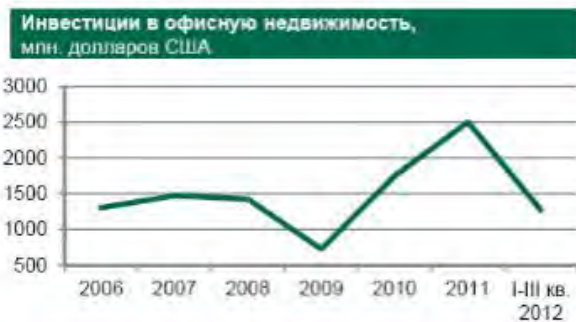
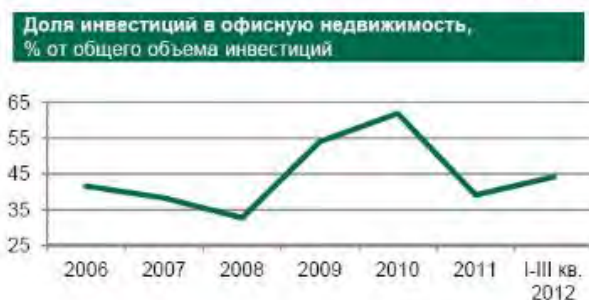
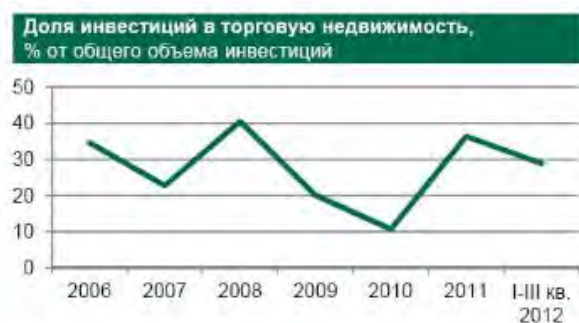
- Ритейл (торговые центры) – 9,5%,

- Индустриальная недвижимость (склады) – 11%.

Снижение объемов инвестиций может говорить о некоторой переоценке инвесторами цены риска инвестирования в российские активы. Вместе с тем, также есть проблема и дефицита качественных активов, и их концентрация в руках достаточно узкой группы инвесторов.

Сегменты рынка.

В III квартале 2012 года наблюдался спад инвестиционной активности в сегменте торговой коммерческой недвижимости. Объем инвестиций составил 75,6 млн. долларов США, что эквивалентно 20% от уровня аналогичного периода 2011 года, или 12% от уровня II квартала 2012 года. Вместе с тем суммарно с начала года доля инвестиций в торговую недвижимость составила порядка 29%, что, в целом, соответствует сложившимся среднесрочным трендам.



В абсолютном выражении объем накопленных с начала года инвестиций составил 824 млн. долларов США, что на 35% меньше уровня аналогичного периода 2011 года. Дан-

ное снижение, в целом, лежит в русле общей тенденции уменьшения регистрируемых инвестиций в российскую коммерческую недвижимость после пикового 2011 года.

При этом следует отметить, что в настоящее время в стадии обсуждения находятся сделки, реализация которых в IV квартале может существенно повысить долю и абсолютные объемы инвестиций, приходящихся на торговую недвижимость.

Инвестиции в офисный сегмент более, чем в 1,5 раза превысили объемы II квартала 2012 года, однако оказались на 20% ниже уровня III квартала 2011 года. В III квартале объем инвестиций составил 764 млн. долларов США. Накопленный с начала года объем инвестиций составил 1 261 млн. долларов США, что на 37% ниже уровня аналогичного периода 2011 года. При этом по абсолютным объемам инвестиций офисный сегмент, как и сегмент торговой недвижимости, имеет очень хорошие шансы превысить показатели предкризисных 2007 и 2008 годов. Всего в офисный сегмент в I-III кварталах 2012 года пришло 44% всех инвестиций в коммерческую недвижимость.

Инвестиции в сегменте складской недвижимости составили 50 млн. долларов США в рамках сделки Raven Russia по приобретению логистического парка «Шолохово». Всего с начала года инвестиции в данный сегмент составили порядка 265 млн. долларов США, что на 48% выше уровня января-сентября 2011 года. Доля данного сегмента составила 9% от всего объема инвестиций, что в целом соответствует предкризисным значениям.

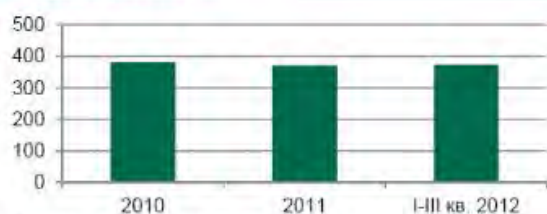
Активность московского правительства на ниве продажи активов привела к краткосрочному буму инвестиций в гостиничный сектор. В III квартале объем сделок в данном сегменте составил 427 млн. долларов США. Наиболее крупной сделкой стала продажа на аукционе гостиницы «Метрополь» приблизительно за 272 млн. долларов США. Доля инвестиций в данный сегмент достигла исторического пика в 15% от общего объема. В IV квартале в данном сегменте продолжится активность, прежде всего, в рамках продажи доли Москвы в гостиницах «Рэдиссон Славянская» и «Будапешт».

География инвестиций.

Москва по-прежнему остается основным центром инвестиций в коммерческую недвижимость. В III квартале 2012 года объем инвестиций в прочие регионы составил 85 млн. долларов США, или порядка 6,5% от всего объема инвестиций.

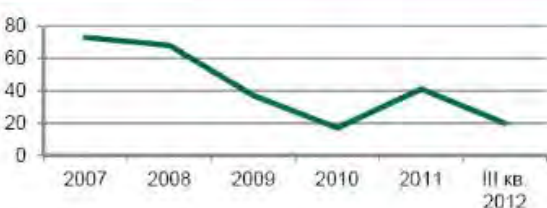
Кумулятивная доля инвестиций в регионы с начала года составила 13% и в абсолютном выражении достигла 374 млн. долларов США. Практически весь объем этих инвестиций был направлен в торговую недвижимость.

Инвестиции в региональную недвижимость*, млн. долларов США



* Сделка с «Галереей» не включена

Доля иностранных инвестиций, %



Баланс потоков иностранных инвестиций, млн. долларов США



Российские инвесторы являются основными драйверами рынка, тогда как активность иностранных инвесторов показывает признаки снижения. Иностранные инвестиции составили около 60 млн. долларов США, или порядка 4,6% от всего объема инвестиций за III квартал. При этом суммарно с начала года доля иностранных инвестиций составила

порядка 20%. В случае подтверждения рыночных слухов о покупке ТРЦ «Метрополис» в Москве суммарная доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России составила бы около 44%. Поэтому говорить о сломе наметившейся тенденции восстановления доли иностранных инвесторов пока представляется преждевременным. Вместе с тем с точки зрения нетто-потоков средства иностранных инвесторов пока «утекают» со вторичного рынка.

Иностранные инвесторы с начала года реализовали собственности на 1 291 млн. долларов США, из которых 1 016 млн. составили покупки российских инвесторов и 275 – иностранных. При этом иностранные инвесторы приобрели у российских инвесторов собственность на сумму 308 млн. долларов США. Соответственно, чистый отток иностранных инвестиций из российской недвижимости пока составил 708 млн. долларов США. Крупнейшими сделками иностранных инвесторов по продаже активов стали бизнес центры «Дукат Плейс III» и «Серебряный город».

Частично данные ресурсы возвращаются в виде инвестиций в первичный рынок, т.е. девелопмент, как, например, в случае с компанией Hines.

Выводы:

- Динамика III квартала в целом лежит в русле ожидаемого снижения инвестиционной активности по итогам 2012 года на 30-40% относительно пика 2011 года
- Рецессия в еврозоне и риски выхода Греции из нее в ближайшие 6-9 месяцев заставляют инвесторов существенно более осторожно, чем в 2011 году, подходить к решениям об инвестициях
- Применяемые инвесторами стратегии снижения рисков включают (не исчерпывающий список):
 - «Нишевые» инвестиции с существующим дефицитом предложения (аутлеты, апартаменты, склады).
 - «Супер голубые фишки» класса ТРЦ «Европейский», где листы ожидания арендаторов имели место даже во время кризиса.
 - Развитие девелоперских проектов для оптимизации соотношения «риск-доходность» по портфелю в целом.
- Российскому рынку коммерческой недвижимости не хватает долгосрочных стабилизаторов, например, в лице пенсионных фондов, хотя экономические предпосылки для их прихода уже сформированы.

Источник информации: CBRE <http://www.arendator.ru/articles/2/art/60032/pg/1/>

CBRE – CB Richard Ellis единственная компания в мире в сфере коммерческой недвижимости, которая входит в рейтинги Standard & Poor's 500 и FORTUNE 500. 1773 - Основание компании Richard Ellis в Лондоне (126 Fenchurch Street London, UK).

Региональный рынок складской недвижимости: перспективы и прогнозы.

Население страны – 142 млн. человек. Более 75% населения живет на площади, которая составляет 1/5 часть территории всей страны

-11 городов миллионников.

Москва – самый густонаселенный город в России и в Европе – около 15 млн человек.

Население Московской обл. – 8 млн. человек.

Около 6,5 млн. человек проживают в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Общий объем предложения (класс А, В):

Москва –6,6 млн.кв.м.

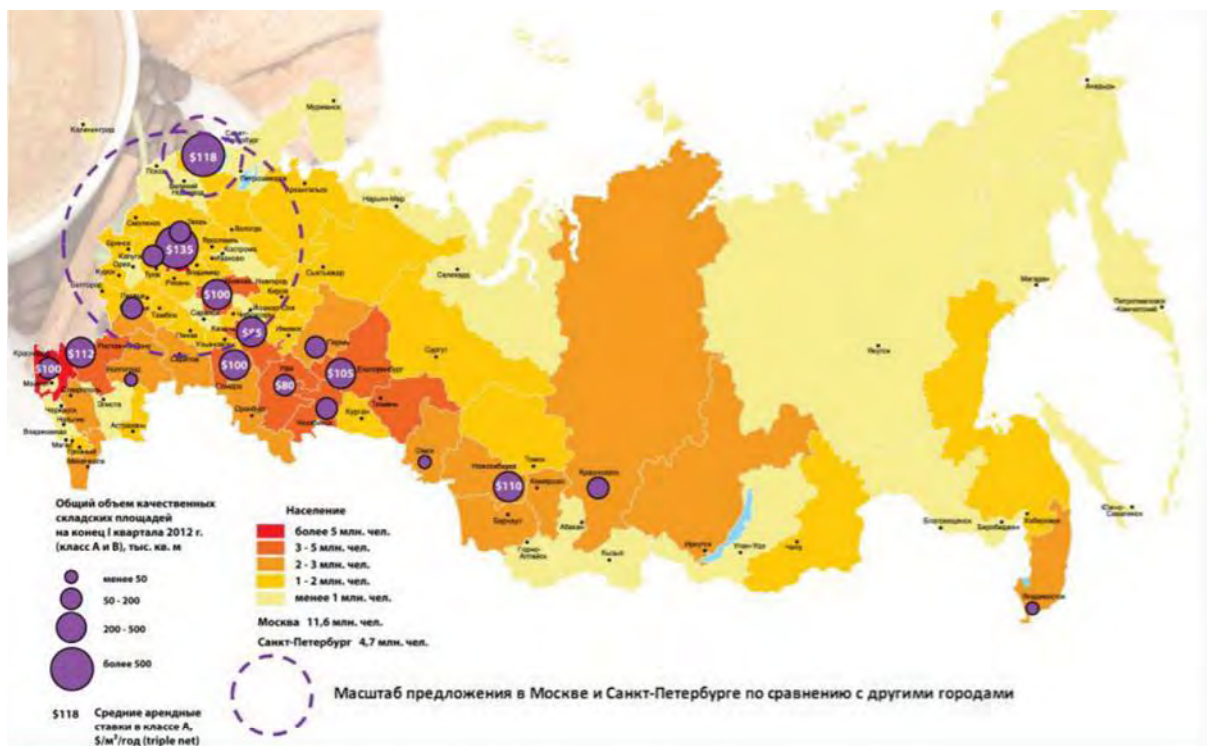
Санкт-Петербург –1,9 млн.кв.м.

Другие города – около 2,6 млн.кв.м.

Московский регион и Санкт-Петербург + Ленинградская область:

- ~20% населения России

-более 80% качественных складских площадей.



Спрос как и предложение концентрируется в московском регионе -более 70% от общего объема.

Доля сделок в других городах (кроме Мск и СПб) - 17% (данные по состоянию на 2011г.) Основной спрос сконцентрирован в крупных городах-миллионниках, прежде всего региональных центрах.

Увеличился спрос на складские площади в местах, где активно развивается производство (например, Калуга)

Во многих городах (Казань, Ростов-на-Дону,Екатеринбург) спрос близок к предложению и уровень вакантных площадей очень низок – около 1-5%.

Средние запрашиваемые ставки аренды 100 \$/м²/год (класс А, triple net), что на 35% ниже, чем в московском регионе и на 15% –чем в Ленинградской области.

Предложение.

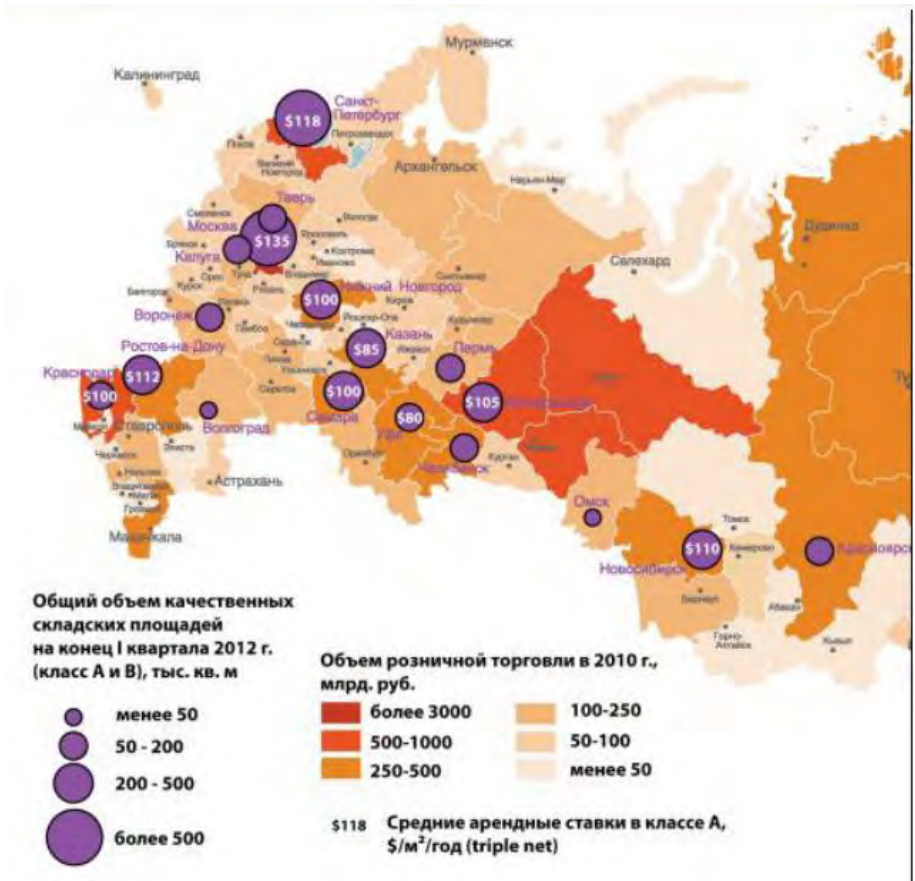
Общий объем рынка качественных складских площадей в России составляет более 11 200 тыс.кв.м.

Основная доля предложения сконцентрирована в московском регионе – 59,2%.

Второе место по объему площадей - Санкт-Петербург (включая Ленинградскую обл.) – 17,5%.

Другие региональные города, хотя в них сосредоточено около 83% населения и 69% оборота розничной торговли, располагают лишь 23,3% от общего фонда качественных складских площадей России.

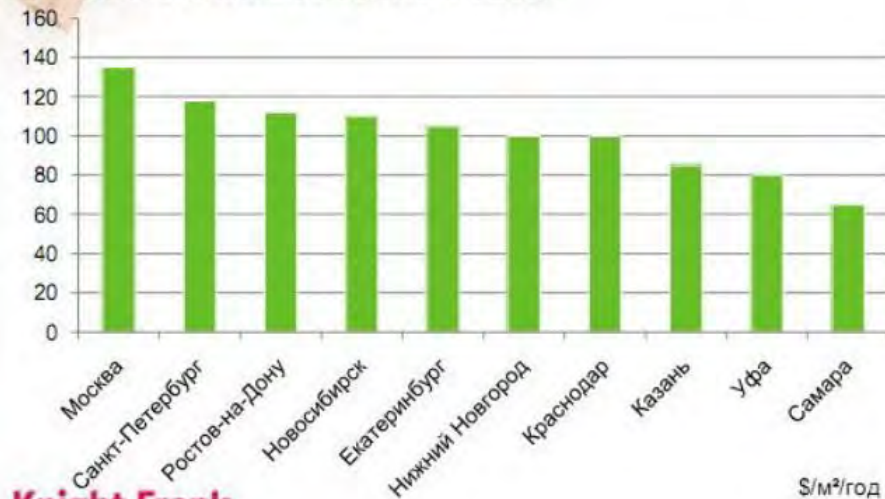
Более 93% качественных складских площадей концентрируются в европейской части России.



Распределение заявок на складские площади в регионах (искл. Мск и СПб)



Арендные ставки на складские площади



Knight Frank

\$/м²/год

В ближайшие 3 года маловероятна децентрализация девелопмента. В 2012 г в Московской области будет реализовано около 70% всех проектов. Низкие по сравнению с уровнем московского региона и Санкт-Петербурга ставки аренды и менее активный спрос привели к низким темпам спекулятивного строительства в региональных центрах. Стоимость строительства складов в региональных городах зачастую не ниже (а то и выше), чем в Москве.

Спекулятивный девелопмент в регионах – бизнес для локальных компаний (федеральные девелоперы заинтересованы прежде всего в рынках Екатеринбурга, Новосибирска, Ростова-на-Дону).

Спрос в региональных городах также заметен в основном со стороны локальных компаний. В ближайшие годы мы, вероятнее всего, не увидим сделок по продаже и инвестиционных сделок в регионах.

Формат built-to-suit востребован и на региональных рынках, но представлен там только в части аренды (без последующего выкупа построенного склада) и в основном востребован при создании специализированных складов.

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I полугодии 2012 г.

Найти Веб www.knightfrank.ru/research/trends/ Искать в Ян

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Исследования рынка
- Аналитические услуги
- Тренды рынка недвижимости
- Глоссарий
- Классификации
- Карты коммерческой недвижимости
- Оценка недвижимости
- Представление интересов арендаторов
- Представление интересов владельцев
- Инвестиции
- Продвижение проектов

ИНФОРМАЦИЯ

★ ИЗБРАННОЕ

Тренды рынка недвижимости

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I полугодии 2012 г.

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3-5 ☆
	А	В		А	В	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 492	9 814	3 390**	5 135	1 922	31 500
Изменение, %	↑ +6,5	↑ +2,5	↑ +1,8	↑ +3,6	↑ +1,1	
Новое предложение, тыс. м ²	152	242	61	254	350	
Доля вакантных помещений, %	11,7	14,3	2,5	0,6	3,7	65,2
Изменение с начала года, п.п.	↓ -0,8	↓ -2,9	=	↑ +0,1	↑ +1,7	↑ +1,2
Ставки, \$/м ² /год	830	480	100-500 700-4 500***	135-145	110-130	168
Изменение с начала года, %	=	=	=	↑ +3,7	↑ +4,5	↑ +1,4
Доходность****, %	9,0-10,0	10,5-11,5	10,0-11,0	10,5-11,0	11,0-12,0	-
Изменение с начала года, п.п.	↑ +1,0	↑ +0,5	↑ +1,0	↑ +0,5	=	-
Средняя цена продаж объекта, \$/м ²	6 000-8 000	4 000-6 000	3 000-7 000	1 100-1 400	600-800	200-1 000

* Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$/номер/день), средней цены продажи номера (тыс. \$/номер).

** GLA

*** Данные приведены для якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи.

**** Оценка ставок капитализации.

Источник информации: Knight Frank <http://www.arendator.ru/articles/2/art/56299/pg/1/>

<http://www.knightfrank.ru/research/trends/> Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 117 лет назад и является признанным лидером на международном рынке недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 244 офисов в 43 странах мира на 5 континентах и насчитывает более 7067 специалистов. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости в областном центре Свердловской области - г. Екатеринбург.

Общее экономическое состояние региона

В 2012 г. основные макроэкономические показатели развития города Екатеринбург показывают положительную динамику. С начала 2012 г. по настоящий момент сохраняется увеличение объемов промышленного производства. Индекс промышленного производства крупных и средних организаций Екатеринбурга за январь-июнь 2012 года составил 246,2%. Вследствие развития промышленности города возобновляется рост численности работников на крупных и средних обрабатывающих предприятиях (101,4%) и на предприятиях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды 109,9%. Среднесписочная численность работников на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга возросла на 3,8%.

С начала года количество зарегистрированных безработных сократилось более чем на 1300 человек. Положительной динамикой (рост на 15,1% по сравнению с сопоставимым периодом 2011 года) также обладает показатель уровня номинальной среднемесячной заработной платы работников средних и крупных предприятий, которая составила 31 549 рублей в среднем за период январь-июнь текущего года. Существенная часть потребительского рынка - рынок платных услуг населению, который подвержен влиянию общих для потребительского сектора экономики тенденций. Так, в период за январь-июнь 2012 года объем платных услуг по крупным и средним предприятиям увеличился в сопоставимой оценке на 6,1% и составил 27,7 миллиарда рублей.

Сочетание сдержанных темпов роста инфляции (103,1% к уровню декабря 2011 года), повышения реальной заработной платы (110,9% за январь-июнь 2012 года по отношению к аналогичному периоду прошлого года) и положительной ситуации на рынке труда привело к росту покупательского спроса населения, и, как следствие, к увеличению товарооборота, который за первое полугодие достиг 277,4 миллиарда рублей. Оборот розничной торговли в расчете на душу населения составил в январе-июне 2012 года 196 622 рубля. Положительная динамика основных социально-экономических показателей развития Екатеринбурга позволяет судить о городе как о перспективной инвестиционной площадке для девелоперов.

Общее состояние коммерческой недвижимости.

С 2009 по 2010 гг. рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга пребывал в стагнации, ставшей результатом экономического кризиса. Снижение объемов строительства и ввода, падение спроса и, как следствие, ставок аренды и цен предложения – были основными «приметами» того периода. В 2011-ом ситуация изменилась и последние полтора года стали временем восстановления рынка коммерческой недвижимости. Часть его показателей уже вышли на докризисный уровень, другая – стремится к этому.

Основными инвесторами, использующими коммерческую недвижимость для получения прибыли, остаются сами екатеринбургские девелоперы. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в целом по стране за последние пять лет составил \$26,5 млрд, таким образом, доля Екатеринбурга составляет лишь 0,15%. Если рассматривать инвестиции в региональную недвижимость (без Москвы и Санкт-Петербурга), то доля столицы Урала составляет 2,6%.

Офисная недвижимость

-- общая характеристика, баланс спроса и предложения

На рынке офисных помещений Екатеринбурга представлены помещения всех современных классов – А и В, а общий уровень развития сегмента оценивается как высокий. Объем предложения существенно больше в сравнении с другими городами-миллиониками. Основу рынка составляют современные офисные центры класса А и В, расположенные в центре города и построенные в период 2006-2010 гг.

Показатель обеспеченности города качественной офисной недвижимостью составляет 374 кв. м на 1 000 жителей, что является одним из самых высоких показателей среди крупных российских городов.

Екатеринбурге насчитывается более 70 бизнес-центров общей площадью более 1000,5 тыс. кв.м. По количеству качественных объектов на рынке город занимает лидирующие позиции среди показателей российских городов-миллионников (Новосибирск, Самара, Нижний Новгород и др.).

Общее предложение качественных офисных площадей г. Екатеринбурга составляет около 518 тыс. кв. м GLA. Большая часть площадей относится к классу В, на класс А приходится порядка 99 тыс. кв. м GLA.

В период кризиса многие объекты на рынке офисной недвижимости были заморожены. Однако после 2010 рынок перешел в фазу активного строительства. В 2011-12 годах в городе открылось 8 объектов общей площадью более 290 тыс. кв.м. Среди новых БЦ - «Высоцкий», «Филитць», «Манхэттен» и др. Спрос на качественные площади сохраняется со стороны крупных российских и международных компаний. Чтобы поглотить новые площади рынку потребуется около полутора-двух лет.

В отчетном периоде (первое полугодие 2012 г) показатель заполняемости офисных объектах класса А составил в среднем 79%, в классе В - около 77%.

-- ставки аренды (руб. кв.м./мес.)

В 2012 году арендные ставки по классам распределились следующим образом:

класс А – 1 300 – 1 500 руб. в месяц за кв. м (с НДС)

класс В+ — 1 190 руб. за кв. м (с НДС),

класс В – 960 руб. за кв. м

класс С – 680 руб. кв. м

В долларовом эквиваленте:

Класс А 400-600 долл./кв. м/год

Класс В 320 - 400 долл./кв. м/год

-- цена продажи, динамика

Наиболее вероятные цены продажи офисных площадей в бизнес-центрах класса А варьировались от 75 до 90 тыс.руб./кв.м, не включая НДС, в офисных центрах класса В – от 50 до 75 тыс. руб./кв.м, в офисных центрах класса С – от 30 до 50 тыс. руб./кв.м.

- крупные сделки по аренде офисных площадей, цена продажи (в долл. за кв.м)

Не отмечено.

-- крупные сделки по продаже офисных площадей

Не отмечено.

-- сданные объекты

Объект	Адрес	Площадь, кв.м	Дата открытия
БЦ «Summit», (класс А)	ул. 8 марта	45 000	1-я очередь 2011 г, 2-я - 2012 г.
БЦ «Татищевский», (класс В+)	ул. Татищева	9 300	2011 г.
ДЦ «На Основинской» (класс В)	ул. Основинская	14 500	2011 г.
ЦМТ (2-я очередь)	ул. Белинского	13 100	2011 г.
БЦ «Высоцкий» (класс В+)	ул. Красноармейская	117 000	2011 г.
БЦ «Венский дом» (класс В+)	ул. Сакко и Ванцетти	10 500	2010 г.
БЦ «Манхэттен» (класс В+)	ул. Мамина Сибиряка	56 000	2012 г.
БЦ «Филитць» (класс В)	ул. Луначарского	28 000	2011 г.
БЦ «Онегин Плаза»	Ул. Розы Люксембург, 49	44 500 кв. м	2009
БЦ «Палладиум»	Ул. Хохрякова, 6	22,500 кв. м	2008 г.

- замороженные объекты, причины;

Нет данных.

-- новые проекты

Объект	Адрес	Площадь, кв.м	Дата открытия
БЦ «Авейде» (класс В)	ул. Авейде	5 000	2012
БЦ «Президент» (класс А)	ул. Челюскинцев	32 700	2012
ДЦ «Демидов» 1-я очередь (класс А)	ул. Бориса Ельцина	20 000	2013
БЦ «Царский мост» (класс В)	Пер.ул. Декабристов и ул. Розы Люксембург	10 500	2013
Forum	Радищева улица	38 625	2 кв. 2012/ строится

Торговая недвижимость.

- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга является одним из наиболее развитых в России. В городе работают такие сетевые проекты торговых центров, как «Мега» (девелопер – ИКЕА), «Парк Хауз» («Молл Менеджмент»), «КомсоМОЛЛ» (DVI Group). Тем не менее, основная часть рынка принадлежит местным игрокам. Компания «Общество Малышева-73» является доминирующей. В ее портфеле торговые центры общей торговой площадью более 100 000 кв. м (GLA): «Гринвич» (один из самых крупных и успешных в городе), «Гринго» (в данный момент находится на реконцепции), два премиальных торговых центра: «Гермес Плаза» и CORTEO Fashion Mall, в стадии строительства – «Пассаж».

На начало сентября 2012 года в Екатеринбурге функционирует девять классических профессиональных торговых центра общей площадью 662 300 кв. м (совокупная торговая площадь составляет 370 000 кв. м). Таким образом, обеспеченность жителей Екатеринбурга торговыми площадями составляет 246 кв. м на 1 000 человек, что сопоставимо с московскими показателями.

Первыми на рынок торговой недвижимости Екатеринбурга вышли ТЦ «Успенский» (1997 г.), ТЦ «Кит» (1998 г.), ТЦ «Дирижабль» (2001 г.) и ТРЦ «Екатерининский» (2002 г.). Моральное устаревание «первопроходцев» не позволяет некоторым из них соответствовать стандартам современного торгового центра.

Основной же выход профессиональных торговых центров произошел в Екатеринбурге в 2005-2006 гг. На рынок вышло более 200 000 кв. м торговых площадей (ТРЦ Park House, ТЦ «Мега», ТРЦ «Гринвич» и ТРЦ «Карнавал»). Следующий всплеск пришелся на 2009 г.: открылись ТРЦ «Алатырь», ТРЦ «Фан-Фан» и третья очередь ТРЦ «Гринвич». Последним торговым центром, открывшемся в Екатеринбурге за последние несколько лет, стал «КомсоМОЛЛ» (2010 г.). В период 2011 - 2012 гг. рынок торговой недвижимости Екатеринбурга не пополнялся новыми объектами. Это связано с влиянием финансового кризиса, когда работа по многим проектам была приостановлена.

В настоящее время в Екатеринбурге активно ведется строительство на нескольких площадках. На финальной стадии находятся проекты торговых центров «Радуга», «Аида» (бывший «Атлант»), «Гранат». При сохранении существующих темпов строительства все указанные торговые центры имеют высокую вероятность открытия до конца 2012 г.

Рост конкуренции на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга заставляет девелоперов улучшать качество своих проектов. В 2012 г. после реконцепции открылся ТРЦ «Кит». Также реконцепцию проходят торговые центры «Гринго», «Мега», «Екатерининский».

Спрос

В 2012 г. в Екатеринбург вышли сразу несколько крупных операторов. В июле на ул. Бабушкина открылся гипермаркет «О'Кей» общей площадью 17 300 кв. м. Гипермаркет строительных товаров Castorama начал свою работу на Шефской улице. В конце года в сегменте DIY должен появиться еще один игрок. Leroy Merlin ведет строительство гипермаркета площадью 20 000 кв. м в Базовом переулке.

-- ставки аренды (в долл. кв.м./год)

В III квартале 2012 г. уровень арендных ставок в лучших торговых центрах Екатеринбурга держится на уровне 750-1000 \$/кв. м/год (для помещений, планируемых под размещение одежды, площадью 150-200 кв. м на первом этаже).

-- цена продажи (долл./кв.м)

Наиболее вероятные цены продажи зданий лучших современных торговых центров в Екатеринбурге оценивались на уровне 58-75 тыс. руб./кв.м, не включая НДС.

Наиболее вероятные цены продажи торговых помещений на главных торговых улицах города варьировались в диапазоне 90-135 тыс. руб./кв. м для проспекта Ленина, 100-150 тыс.руб./кв. м для ул. Вайнера, 70-100 тыс.руб./кв. м для ул.8 Марта, 60-90 тыс.руб./кв. м для ул. Свердлова, 80-110 тыс.руб./кв. м для ул. Луначарского, 80-120 тыс.руб./кв. м для ул. Малышева.

-- сделки по аренде торговых площадей, ставка аренды (в долл. за кв. м в год)

Не отмечено.

-- сданные объекты

сданные объекты Объект	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Дата открытия
Гринвич I, II	ул. 8 Марта, 46	31 000	2002
Парк Хаус I	ул. Сулимова, д. 50.	31 344	2005
Мега Екатеринбург	ул. Металлургов, 87	101 400	2005
Карнавал	Ул. Халтурина, 55	40 000	2006
Мегаполис	ул. 8-го Марта, 149	25 200	2008
Гринго	Карла Либкнехта, 236 / Толмачева, 22	10 150	2008
Гринвич (фаза III)	ул. 8 Марта	58 800	2009
Фан Фан	ул. Ясная, 2	20 000	2009
Алатырь	ул. Малышева, 5	40 000	2010
КомсоМолл	Дублер Сибирского тракта ул., д. 2	48 000	2010
ТЦ «Калинка»	ул. 40 лет Октября, 75	3 500	2011

-- новые проекты

Название	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Девелопер	Год открытия
«Солнечный»	217 000	173 000	SMT Development	2013
«Олимп»	177 000	141 000	ТЭН и «Енигюн Иншаат Санайи Ве Тиджарет А.Ш»	н/д
ТПУ «Ботаническая»	250 000	120 000	PRED Group	2017
ТРЦ «Гринвич», 4,5 очередь	120 000	84 000	ООО «Малышева-73»	2014
МФК на ул. 8 Марта/ул. Щорса	132 000	79 000	RED	н/д
ТРЦ «Екатерининский» (реконцепция)	111 000	65 800	Mallino Development Group	2014
«Радуга»	113 100	56 000	Forum Group	IV кв 2012
«Аида»	31 000	10 000	ГК «Атлант»	IV кв 2012
«Гранат»	17 200	13 000	УК «Омега»	IV кв 2012

-- прогноз, ожидаемые тренды

В ближайшее время ожидается ввод двух крупных ТРЦ, общей площадью 190 тыс. кв. м (106 тыс. GLA), что повлечет за собой увеличение уровня вакантных площадей в целом по рынку до 5-6%.

Среди крупнейших федеральных и международных ритейлеров, планирующих открытие своих магазинов в Екатеринбурге в ближайшее время отметим следующие: Эльдорадо, Media Markt-Saturn, Leroy Merlin, Окей, H&M.

Складская недвижимость

-- общая характеристика, баланс спроса и предложения

В середине 2011 г. влияние последствий экономического кризиса ослабло, и рынок складов начал выходить из стагнации. Повышение доходности в сегменте и доступности кредитных ресурсов привели, как и в других сегментах, к росту интенсивности строительства, и, как результат, – к увеличению объемов ввода, которые вышли на сопоставимый с «докризисным» уровень. В течение 2011 года в Екатеринбурге было введено 97 тыс. кв. м, а в 1-2 кварталах 2012 г. – 77 тыс. кв. м современных складов класса А, В+ и В. При этом до конца года планируется сдать еще несколько крупных объектов. Существующее предложение (класс А и В) составляет около 567,000 кв. м.

Доля свободных площадок составляет не более 3-5 %. Причиной этого стало увеличение спроса со стороны торговых, производственных и логистических компаний. Даже вновь построенные объекты выходят на рынок практически заполненными, так как договоры аренды на площади в них в большинстве случаев заключены еще на стадии строительства.

-- ставки аренды (руб./кв. м в год)

Ставки аренды на рынке складов в начале года вышли на «докризисный» уровень. В качественной группе (класс А и В+) они составляют сегодня в среднем 420 руб./кв. м/мес. (в том числе НДС, эксплуатационные и операционные расходы), в сегменте класса В – около 330 руб./кв. м/мес. Склады низкого качества (класс С и D), где ставка аренды колеблется сегодня от 160 руб./кв. м/мес. за неотопливаемые до 280 руб./кв. м/мес. за отопливаемые помещения, хоть и не вышли по цене на уровень 2008 г., но также демонстрировали последние два года заметный рост. Всего за этот период динамика показателей по различным сегментам составил от +35 % до +55 %.

В долларовом эквиваленте максимальные ставки (класс А и В): \$105-115/кв. м/год.

-- цена продажи (долл./кв. м)

Нет данных.

-- крупные сделки по аренде складских площадей

Не отмечено.

-- сданные объекты

Объект	Адрес	Площадь, кв.м	Год открытия
Логопарк «Пышма»	п. Садовый	195 000	2007
ИтеллаНЛК	ул. Расточная, 59	10 000	
Логоцентр «А-Класс»	ул. Фрезеровщиков	11 300	2011

-- новые проекты

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
Логистический центр Кольцово	-	54 000	2 кв. 2014/строится
Терминал Чкаловский (5 очередь)	Черняховского улица, д.82, к.А	21 760	3 кв. 2012/строится
Терминал Чкаловский (6-10 очереди)	Черняховского улица, д.82, к.А	108 800	3 кв. 2015/строится
СеверСтальТранс	-	50 000	2013

-- прогноз, ожидаемые тренды

Вероятнее всего, до конца текущего года уровень цен на аренду складов существенно не изменится. Появление на рынке в первом-втором кварталах новых объектов и перспектива ввода еще нескольких, будут сдерживать дальнейшее повышение ставок.

Источник информации: http://www.arendator.ru/files/PRO_Ekaterinburg.pdf При написании материала были использованы данные ведущих консалтинговых компаний: Colliers International, GVA Sawyer, Cushman & Wakefield, CBRE, МАГАЗИН МАГАЗИНОВ в ассоциации с CBRE.

Рынок жилой недвижимости в областном центре Свердловской области - г. Екатеринбург.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

К концу года на вторичном рынке жилья традиционно отмечается снижение объема предложения. Текущая ситуация не стала исключением. В течение последних четырех недель количество выставленных на продажу квартир сократилось на 4 % (примерно на 300 объектов). Основных причин этого можно назвать две. Во-первых, к концу года возрастает активность покупателей, сделок на рынке становится больше и проданные объекты уходят из базы. Во-вторых, с продажи начинают снимать объекты в преддверии новогодних каникул. Тем не менее, такое снижение редко бывает очень существенным. Объем предложения по-прежнему находится на высоком для вторичного рынка уровне – в пределах 7 000 объектов, а сроки экспозиции не превышают 3,5-4 месяцев.

Изменения структуры предложения, безусловно, повлияли и на ценовые индикаторы. За последнюю неделю средний по городу показатель снизился на -0,2 % так и не достигнув отметки 70 000 руб./кв. м. По данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости на 17 декабря 2012 г. средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, составила 69 697 руб. С начала года стоимость квартир в городе изменилась на +9,4 %.

Из отдельных территорий снижение цен предложения за прошедшую неделю отмечалось в Центре. Показатели здесь скорректировались на -0,3 %, что составило 89 816 руб./кв. м. Тем не менее, не смотря на отрицательную корректировку, стоимость квартир в самом дорогом районе по-прежнему на +0,2 % выше, чем четыре недели назад. В первом поясе изменения за месяц были более существенными. Средний показатель в приближенных к Центру районах поднялся на +0,8 %, то есть до отметки 71 932 руб./кв. м. Практически аналогичную динамику демонстрировали второй и третий пояса. Стоимость жилья в них увеличилась на +0,7 и на +0,9 % соответственно, а цены предложения составили 63 649 руб./кв. м и 59 856 руб./кв. м. Отрицательная, правда незначительная, корректировка в течение месяца была зафиксирована только в наиболее отдаленных районах четвертого пояса. Здесь квартиры стали дешевле на -0,2 %, а средний показатель составил 50 836 руб./кв. м.

Из квартир различного типа наиболее интенсивная динамика цен за последние четыре недели отмечалась в сегменте «полнометражек». Цены на квартиры в «сталинских» домах поднялись на +1,2 % и составили в среднем по городу 60 924 руб./кв. м. Чуть ниже были темпы роста на «пентагоны». Такие квартиры подорожали на +1,0 %, их стоимость составила 66 377 руб./кв. м. Рост в сегменте «спецпроектов» отмечался в пределах +0,7 %. За квадратный метр в домах современной постройки покупатели теперь просят в среднем 77 850 руб. Динамика показателей на «хрущевки» и «брежневки» была синхронной – их стоимость увеличилась на +0,6 %. Средние показатели в сегментах составили 66 750 руб./кв. м и 66 386 руб./кв. м соответственно. Наименьшие изменения фиксировались в сегменте квартир улучшенной планировки. Рост здесь составил только +0,2 %. Средний показатель не превысил отметки 67 411 руб./кв. м.

В сегментах квартир различных размеров динамика цен в большинстве случаев была синхронной. И однокомнатные и двухкомнатные и трехкомнатные объекты стали дороже на +0,8 %. Средний уровень цен для этих типов квартир составил соответственно 77 724 руб./кв. м, 69 671 руб./кв. м и 67 221 руб./кв. м. В «Отстающих» на этот раз оказались многокомнатные квартиры. Их стоимость поднялась за четыре недели лишь на +0,4 %. Средняя цена квадратного метра для них – 70 907 руб.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Веб upn.ru/analytics/1793/2012/12/13747.htm

Район	Средняя цена предложения на 17.12.2012, руб./кв.м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				Нижний ценовой сегмент	Верхний ценовой сегмент
По городу	69 697	-0,2	+0,7	-	-
Центр	89 816	-0,3	+0,2	59 043 (+1,8)	140 313 (+1,0)
1-й пояс	71 932	+0,2	+0,8	55 534 (+1,1)	94 936 (+0,4)
2-й пояс	63 649	+0,0	+0,7	49 018 (+0,9)	85 583 (+1,2)
3-й пояс	59 856	+0,1	+0,9	44 579 (+0,3)	81 022 (+0,4)
4-й пояс	50 836	+0,2	-0,2	28 030 (-9,2)	74 117 (+4,8)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					108 дней

* Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Веб upn.ru/analytics/1793/2012/12/13747.htm

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Пионерский, Вокзальный
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка, Академический, ЖБИ
3 пояс	Чермет, С. Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ, Совхоз
4 пояс	Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Н-Исетский, Семь ключей, Рудный, Исток, Верхнемакарово, Пышма, Садовый, Шабровский, Палкино, Шувакиш, Медный, Чусовское озеро

Источник информации: <http://upn.ru/analytics/1793/2012/12/13747.htm> Информация предоставлена аналитическим отделом Риэлтерского информационного центра УПН тел.: (343) 367-67-60, 367-67-6

Рынок жилой недвижимости Свердловской области.

Средняя стоимость предложения квадратного метра квартир вторичный рынок

Недвижимость	13.12.2011	18.09.2012	16.10.2012	13.11.2012	18.12.2012
Область + Екатеринбург	60936	65918	66302	66337	67192
Екатеринбург	65074	69687	69939	70062	70785
Область	32550	39564	40692	41695	39971
75 км	35304	42988	43703	44368	42868
свыше 75	22588	25626	26258	26154	26735



Как видно из приведенного рисунка практически во всех сегментах на 18 декабря уровень цен превышает показатели конца 2008 года, кроме сегмента на удаленности свыше 75 км от Екатеринбурга, здесь цены еще не достигли докризисного уровня. Следует так же отметить замедление темпов роста цен в Екатеринбурге и по области. Аналогичная ситуация складывалась на рынке недвижимости и в августе 2008 года.

Изменение средних цен предложения от 18 декабря 2012 года

Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц
Область + Екатеринбург	10,27	1,93	1,29
Екатеринбург	8,78	1,58	1,03
Область	22,80	1,03	-4,13
75 км	21,43	-0,28	-3,38
свыше 75	18,36	4,33	2,22

По итогам 12 месяцев (с 13 декабря 2011 года по 18 декабря 2012 года) рост наблюдается по недвижимости Екатеринбурга на 8.78%. В областной недвижимости рост за 12 месяцев на 22.8%, а на удаленности свыше 75 км от райцентра рост на 18.36%. За последние три месяца динамика равнонаправленная, по Екатеринбургу рост на 1.58%, а по области на удаленности свыше 75 км рост 4.33% и на удаленности до 75 км без изменений. Прогноз падения цен на вторичном рынке 2013 года сохраняем, ввиду практически равнозначного ввода жилья в 2012 году по отношению к 2011.

Общая площадь всех выставленных на продажу квартир

Недвижимость	13.12.2011	18.09.2012	16.10.2012	13.11.2012	18.12.2012
Область + Екатеринбург	438595	490326	501896	520945	489676
Екатеринбург	382798	428965	439471	452550	432572
Область	55797	61361	62425	68395	57104
75 км	43713	49232	51650	58361	46850
свыше 75	12084	12129	10775	10034	10254



Можно наблюдать общую динамику снижения площадей, которая была нарушена в апреле 2011 года. Скорее всего, это вызвано вводом многоэтажного жилья в марте того же года. В июле прошлого года мы наблюдаем характерный спад предложенных на продажу площадей, который практически не ослабел до января 2012 года. В сентябре, против ожиданий, площади предложения снова выросли и продолжили рост в октябрь-ноябре. Это связано с неординарным вводом жилья в третьем квартале и начале четвертого т.г. В декабре наметился значительный спад, который объясняется наступлением длительных выходных.

Изменение общей площади выставяемых квартир от 18 декабря 2012 года

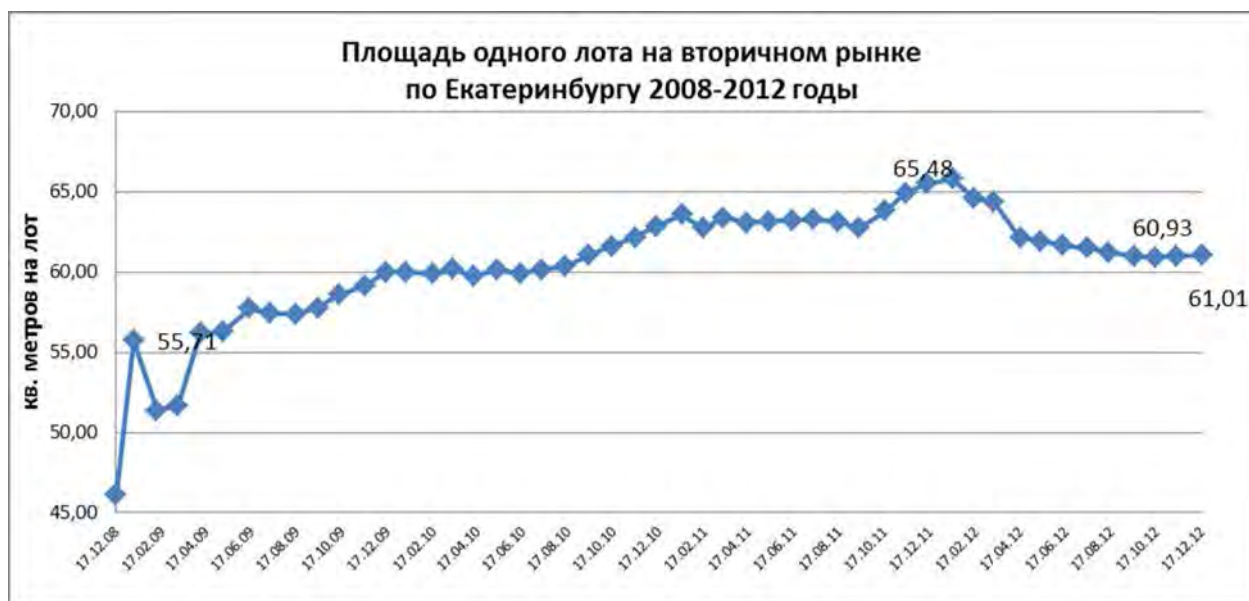
Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц
Область + Екатеринбург	11,65	-0,13	-6,00
Екатеринбург	13,00	0,84	-4,41
Область	2,34	-6,94	-16,51
75 км	7,18	-4,84	-19,72
свыше 75	-15,14	-15,46	2,19

За последние 12 месяцев площади упали только на удаленности свыше 75 км от района центра.

Число выставленных на продажу объектов

Недвижимость	13.12.2011	18.09.2012	16.10.2012	13.11.2012	18.12.2012
Область + Екатеринбург	6943	8225	8417	8747	8188
Екатеринбург	5846	7040	7213	7418	7090
Область	1097	1185	1204	1329	1098
75 км	862	944	992	1134	898
свыше 75	235	241	212	195	200

Интересным является и тот факт, что средняя величина лота в декабре прошлого года составляла по Екатеринбургу 65.48 кв. метра, а в декабре 2012 года 61.01 метра на лот. Спад площади в одном лоте за 12 месяцев составил 6.82% (подобное явление наблюдалось только на кануне кризиса 2008 года). Величина площади в одном лоте на вторичном рынке по итогам декабря осталась без изменений к ноябрю.



Изменение числа выставленных объектов от 18 декабря 2012 года

Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц
Область + Екатеринбург	17,93	-0,45	-6,39
Екатеринбург	21,28	0,71	-4,42
Область	0,09	-7,34	-17,38
75 км	4,18	-4,87	-20,81
свыше 75	-14,89	-17,01	2,56

По итогам последнего месяца отмечен спад числа объектов выставленных на продажу, кроме как на удаленности свыше 75 км от районного центра, здесь отмечен значительный рост на 2.56%.

Источник информации: ЗАО «ИАА «ФинИнфо» от 16 января 2013 года.

Распределение городов и районов по темпам ввода в действие жилых домов

Январь-декабрь 2012 г. в % к 2011 г.	Число городов и районов	Удельный вес, %	
		в общем количестве городов и районов	в общем вводе жилья
60 и менее	14	24	3
61-80	10	17	4
81-99,9	12	20	14
100-110	6	10	59
111-120	2	4	1
121 и выше	12	20	19
Не было ввода	3	5	-

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов

	2007	2008	2009	2010	2011
Всего	25695	32311	35691	34902	35755
в том числе:					
в городах и поселках городского типа	25713	32340	35740	35041	35865
в сельской местности	19947	23468	30737	27250	25749

Число построенных квартир и их средний размер

	2007	2008	2009	2010	2011
За счет всех источников финансирования					
Число квартир (без общежитий), единиц	20376	19967	17447	21135	22378
Средний размер квартир, м ² общей площади	81	85	91	83	81
из них по видам квартир, в % от общего ввода					
однокомнатные	34,8	36,5	31,2	31,7	40,6
двухкомнатные	29,8	30,0	33,4	31,5	27,5
трехкомнатные	24,7	23,0	22,9	26,8	21,3
четырёхкомнатные и более	10,7	10,5	12,5	10,0	10,6
Населением за счет собственных и заемных средств					
Число квартир, единиц	4695	4453	4548	4827	4428
Средний размер квартир, м ² общей площади	130	153	162	138	158
ввод в действие жилых домов					
	2007	2008	2009	2010	2011
Введено в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	1658,8	1702,0	1590,7	1770,1	1822,2
в % к предыдущему году	129,2	102,6	93,5	111,3	102,9
на 1000 человек, м ² общей площади	377,2	387,2	362,0	411,9	423,5
Введено в действие индивидуальных жилых домов, тыс. м ² общей площади	608,0	683,3	739,1	668,0	707,2
в % к предыдущему году	150,4	112,4	108,2	90,4	105,9

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

	2007	2008	2009	2010	2011
Миллион рублей (в фактически действовавших ценах)	87398,9	114798,9	74576,6	88889,6	110338,1
в процентах к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	119,1	102,8	66,6	121,4	108,3

Источник информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (Источник информации <http://sverdl.gks.ru>).

Промышленная (складская и производственная) недвижимость является одним из основных факторов производства, ее рынок обусловлен состоянием отрасли экономики, т.е. производственная недвижимость весьма чувствительна к экономической конъюнктуре. В зависимости от вида производимой продукции и организации производства, рынок предъявляет различные требования к промышленной недвижимости. Стоимость объекта производственной недвижимости (как и любого другого объекта недвижимости) будет зависеть от способности объекта максимизировать прибыль для потенциальных арендаторов. Именно эта способность определяет арендную плату которую готовы платить потенциальные арендаторы. Общими чертами рынка производственно-складской недвижимости является: затрудненность поиска нового арендатора для спроектированного под определенные цели объекта; сильная подверженность арендной стоимости влиянию экономических депрессий; в результате технологических изменений в производстве недвижимость имеет тенденцию к интенсивному функциональному и экономическому устареванию; относительно более слабая по сравнению с другими видами недвижимости арендной стоимости от локального местоположения. Относительно короткая экономическая жизнь и сильное влияние износа приводит к тому, что для производственной недвижимости риски владения всегда превышают соответствующий риск, характерный для торговой и офисной недвижимости.

В настоящее время на сегменте промышленной недвижимости складывается уникальная ситуация. В отличие от прочих видов нежилой недвижимости (торговая, офис-

ная и других видов коммерческой недвижимости), обращение промышленной недвижимости часто происходит способами, минуя собственный рынок недвижимости как таковой. В частности оборот промышленной недвижимости, использующийся крупным и средним бизнесом, осуществляется преимущественно через рынок капитала, т.е. путем аккумуляции крупных пакетов акций соответствующих предприятий инвесторами для дальнейшего использования или перепродажи. Большинство «серьезных» промышленных объектов приобретается именно таким образом.

В ряде случаев вторичный рынок производственной недвижимости пополняется выставленными на продажу объектами при проведении процедур банкротства и исполнительного производства. Кроме того, в последнее время предприятия стремятся избавиться от избыточных и непрофильных активов и по собственному желанию предлагают к продаже части бывших заводоуправлений, АБК и других зданий общепромышленного назначения. Однако, на вторичном рынке промышленной недвижимости присутствуют лишь сравнительно небольшие объекты производственного и складского назначения - различные производственные базы, здания производственного и складского назначения.

Большинство таких объектов имеют либо складское назначение, либо используются для различных видов малого бизнеса в сфере различных несложных и, по большому счету кустарных производств. Кроме того, предложения на вторичном рынке пополняется многочисленным банкротством, реализацией объектов в ходе исполнительного производства, а также реструктуризацией предприятий, которые пытаются от непрофильных или избыточных активов.

В последнем случае к продаже часто предлагаются части бывших заводоуправлений, АБК, зданий общего назначения, объекты социальной сферы, которые могут в дальнейшем быть перепрофилированы под производственные цели.

Наиболее востребованы предложения в городах – спутниках города Екатеринбурга, но не более 30 км от Екатеринбурга: транспортные расходы на большее расстояние не окупаются. Соответственно, предприниматели предпочитают хорошо оснащенные помещения, а также удобное местоположение объектов.

Выводы: Рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга, а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга, напротив, в достаточной степени развит, имеет мощную инфраструктуру. На рынке преобладают предложения объектов административного и офисного назначения. В городах Свердловской области наибольшее количество предложений объектов производственно-складского назначения, так как основу экономик городов составляют многочисленные промпредприятия. Среди объектов административно-торговой недвижимости на рынке преобладают встроенные помещения, в частности квартиры на первых этажах многоэтажных жилых домов, переведенные в нежилой фонд под коммерческое использование.

Цены на рынке недвижимости Свердловской области также во многом определяются степенью близости к Екатеринбургу. Особенно к данному фактору чувствительны цены на административные помещения. Цены на производственно-складские объекты, расположенные в городах на расстоянии 100 км от Екатеринбурга и выше демонстрируют гораздо меньшую зависимость от фактора местоположения, оставаясь относительно стабильными в районе.

Ставки арендной платы за нежилые помещения имеют неравномерный характер и в большей степени определяются качественными характеристиками сдаваемой в аренду недвижимости.

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Рынок промышленной недвижимости по Екатеринбург за 12 месяцев вырос в цене предложения на 19.39%, а площади упали на 6.35%. По своим колебаниям в декабре рынок промышленной недвижимости по Екатеринбург показал незначительный рост цены предложения к ноябрю на 0.75%, а по количеству лотов рост на 9.59%, а по площадям рост на 4.58%. По области, средние цены предложения за 12 месяцев снизились на 18.4%. Самое значительное снижение по области в промышленной недвижимости, за 12 месяцев на удаленности свыше 75 км падение составило 5.11%, а объем предложения площадей в этом сегменте вырос на 21.36%.

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	21320	21902	22481	216627	24981	25265	25454
Область	9570	7982	8216	434879	7804	7933	7809
75 км	10742	10075	10436	224202	10735	10831	10642
свыше 75	5580	5755	5852	210677	5055	5194	5295



Как видно из рисунка рынок было пришедший в движение в 2011 года, тут же прекратил его, при этом рост цен возобновился с августа 2011 года. Но цены в январе-марте 2012 года, хоть и выросли, но остаются ниже уровня марта 2009 года, а в апреле произошел резкий спад, вернув цены к годовому минимуму. В июле-декабре рост возобновился. Хотя уровень цен еще не достиг значений начала 2009 года

Изменение средних цен на промышленную недвижимость на 18 декабря в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	19,39	13,22	0,75
Область	-18,40	-4,95	-1,56
75 км	-0,93	1,97	-1,74
свыше 75	-5,11	-9,52	1,94

Площади в кв. метрах выставленной на продажу промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	273810	273948	213257	216627	240794	245205	256428
Область	517485	412183	432662	434879	401157	412986	406931
75 км	399918	222188	222984	224202	194150	200679	191352
свыше 75	117567	189995	209678	210677	207007	212307	215579



В промышленной недвижимости Екатеринбурга резкие колебания предложения наблюдались в 2009 году, после чего площади выставленных на продажу объектов стабилизировались на уровне 250 тыс. кв. метров. В марте-мае 2012 года намечился значительный рост площадей к февралю т.г., причем только к апрелю 6.42%. В июне-августе намечился спад площадей. В сентябре-декабре 2012 года. рост возобновился.

Изменение объемов предложения на промышленную недвижимость на 18 декабря в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-6,35	18,37	4,58
Область	-21,36	-6,43	-1,47
75 км	-52,15	-14,65	-4,65
свыше 75	83,37	2,33	1,54

По итогам 12 месяцев самый значительный рост площадей в областном сегменте на удаленности до 75 км от Екатеринбурга.

Количество выставленных на продажу лотов промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	87	69	68	67	70	73	80
Область	127	106	107	106	98	98	98
75 км	92	67	65	64	59	60	59
свыше 75	35	39	42	42	39	38	39

В целом количество лотов выставленных на продажу за 12 месяцев по Екатеринбургу снизилось на 8.05%, а по области спад 22.83%. Значительные изменения произошли в площади одного лота в декабре, этот показатель снизился до 3205 кв. метров, или на 4.57%.



Изменение объемов лотов на промышленную недвижимость на 18 декабря в %

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-8,05	19,40	9,59
Область	-22,83	-7,55	0,00
75 км	-35,87	-7,81	-1,67
свыше 75	11,43	-7,14	2,63

Источник информации: Информация предоставлена ЗАО «ИАА «ФинИнфо» (тел.: (343)2-102-698, 3792-665). Закрытое акционерное общество "Информационно-аналитическое агентство Уральского Фондового Центра "ФинИнфо" было создано для информационного обеспечения приватизации предприятий Урала при содействии Уральского Фондового Центра (УФЦ).

Рынок недвижимости в г. Кушва.

По результатам анализа рынка недвижимости в г. Кушва можно сделать вывод о том, что рынок является слаборазвитым, сделки по купле-продаже недвижимости носят несистематический характер. Количество предложений на продажу и предложений в аренду недвижимости ограничено.

Так оценщиком в результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») предложений на как на продажу, так и в аренду земельных участков под производственные базы в г. Кушва и других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам оценщиком в доступных ему источниках информации обнаружено не было. Рассмотрев доступные предложения по продаже земельных участков в г. Кушва, был обнаружен только один земельный участок под индивидуальное жилищное строительство с ценой предложения 4833 руб./сотка:

Наименование	Земельный участок под ИЖС
Адрес/ местоположение аналога.	Свердловская область, г. Кушва, ул. Бажова
Цена предложения участка, руб.	290000
Размер (площадь) аналога, кв.м.	600
Цена участка, руб.кв.м.	483,333333
Источник информации. (Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки (в оригинальном виде приведен в приложении к настоящему отчету)	http://kushva-online.ru/board/estate/4227/ Максим 8-953-384-17-48

Предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества производственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется тем, как уже отмечалось выше неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием.

Рассмотрев доступные предложения по продаже и аренде складских и производственных помещений, обнаружен только одно предложение в аренду производственно-складских помещений в городе Кушва 44 руб./м²/мес.:

Наименование	производственно-складское помещение
Адрес/ местоположение аналога.	г. Кушва
Размер (площадь) аналога, кв.м.	2 261
Цена предложения, руб./мес	100 000
Цена предложения, руб./м ² /мес.	44,24
Источник информации. (Текст объявлений в оригинальном виде приведен в приложениях к настоящему отчету)	http://www.e1.ru/business/realty/4369734.html Галина Николаевна 89090199055

Величина цен предложений на продажу производственно-складских комплексов в городе Кушва Свердловской области начинается от 2692 руб. за 1 м² общей площади улучшений земельного участка (зданий):

Адрес/ местоположение аналога.	г. Кушва, Электро-механический завод 1	г. Кушва, тер. Промышленный район агрофабрики	г. Кушва, ул. поселок Баранчинский, переулок Квартальный, 6,8
Использование	производственно-складские площади	производственно-складские площади	производственно-складские площади
Размер (площадь) аналога, кв.м.	26 000,0	1 750	753,2
Цена предложения, руб.	70 000 000	10 000 000	4 437 179
Цена предложения, руб./кв.м.	2 692	5 714	5 891
Земельный участок, кв.м.	147000	5000	4572
Права на участок	собственность	собственность	собственность
Источник информации (Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки (в оригинальном виде приведен в приложениях к настоящему отчету):	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10066592-830.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: ЛИКОМ (ООО "Агентство недвижимости "ЛиКом") Адрес: Ленина 5/4 Тел: 237-60-60	http://promportal.su/messages/395093/prodam-promishlennuyu-bazu-v-kushve.htm ООО "Первая Эскаваторная компания", телефон: /34344/ 627-35 922210-66-99	http://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1929601&tab=1&Id=1929692#

Выводы:

По результатам анализа рынка недвижимости в г. Кушва можно сделать вывод о том, что рынок является слаборазвитым, сделки по купле-продаже недвижимости носят несистематический характер. Количество предложений на продажу и предложений в аренду объектов недвижимого имущества ограничено.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») предложений на как на продажу, так и в аренду земельных участков под производственно-складскую недвижимость в г. Кушва и других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам оценщиком в доступных ему источниках информации обнаружено не было.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») было установлено, предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества производственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется тем, как уже отмечалось выше неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во

многим зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Величина цен предложений на продажу производственно-складских комплексов в городе Кушва Свердловской области начинается от 2692 руб. за 1 м² общей площади улучшений земельного участка (зданий) с учетом всех налогов.

Рассмотрев доступные предложения в аренду складских и производственных помещений, обнаружено только одно предложение в аренду производственно-складских помещений в городе Кушва 44 руб./м²/мес.

Средняя цена предложений на продажу объектов промышленной недвижимости на территории Свердловской области на расстоянии свыше 75 км от областного центра составляет 5295 руб. за 1 м².

Ставка капитализации для объектов недвижимости, относящейся к складской недвижимости для регионов России с развитым рынком недвижимости находится в диапазоне 10,5...12%.

Средний срок экспозиции наиболее ликвидной недвижимости - квартир в г. Екатеринбург за последние четыре недели составляет 108 дней, т.е. более 3 месяцев.

Степень ликвидности объекта оценки: Объект оценки на дату оценки не эксплуатируется. Заказчиком обеспечивается сохранность объекта оценки. Объект оценки находится в состоянии пригодном для эксплуатации без дополнительных финансовых вложений. В помещениях объекта оценки установлено технологическое оборудование для производства железобетонных изделий, которое также готово к эксплуатации. Имеется все необходимые правоустанавливающие и технические документы на объект оценки. Предполагаемые покупатели оцениваемого имущества юридические и физические лица, занимающиеся, либо планирующие осуществлять производством железобетонных изделий. Данное обстоятельство обусловлено тем, что в помещениях оцениваемого недвижимого имущества расположено технологическое оборудования для производства железобетонных изделий. По информации полученной от Заказчика, объект оценки, в целях получения максимальной выручки от реализации имущества, будет выставлен на торги в составе единого имущественного комплекса, являющегося предметом залога ОАО "Сбербанк России". Примерный срок экспозиции объекта оценки по мнению оценщика, составляет от семи до двенадцати месяцев и зависит от потребностей потенциальных покупателей в дополнительных производственных мощностях, а также развитием экономической ситуации в стране. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Оцениваемое имущество относится к производственной (промышленной) недвижимости и обладает низкой ликвидностью в связи с ограниченным количеством потенциальных покупателей.

3.3.4.2. Анализ основных ценообразующих факторов объекта оценки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими факторами является: качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, сервис и дополнительные элементы.

Качество прав. Под качеством прав понимается объем прав на недвижимое имущество, входящее в состав объекта. Как правило основным отличием является права на земельный участок в составе объекта - собственность, либо аренда. Т.е. собственник строения при сделке

передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок. При отклонении в качестве прав на земельный участок проводится корректировка, определяемая на основе необходимых затрат для оформления права собственности на земельный участок основанных на выкупной цене земельного участка.

Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

-Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

-Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Особые условия. Группа факторов, именуемая особые условия продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерскими и другими отношениями оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Условия рынка. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков». МКСО разработал специальный документ «Оценка на развивающихся рынках», который требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках, а также подробного описания ситуации в отчете (в том числе освещения всех ограничивающих условий).

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Для определения скидки на торг в настоящем отчете были использованы исследованиями компании ФБК, основанной в 1990 году и являющейся одной из старейших российских аудиторско-консалтинговых фирм.

Компанией ФБК в результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики.

Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Вологодск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;
- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке.

В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. По нашему мнению, это связано с тем, что активные, развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных по-

купателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.

Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Некоторым исключением можно считать земельные участки. Несмотря на то, что в большинстве регионов рынок земельных участков находится в стадии становления, эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок по сравнению, например, с промышленными объектами. По мнению автора, это связано с тем, что земельный участок — менее «изменчивый» объект по сравнению со зданием (описывается меньшим количеством параметров). Поэтому для информационного наполнения рынка достаточно меньшего количества объектов.

2. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального покупателя.

3. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи (среднее значение скидки для сделок купли-продажи составило 3,9 %, для сделок аренды — 3,2 %).

Полагаем, что данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

В результате проведенных исследований компании ФБК были сделаны следующие выводы:

-Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков:

Веб www.fbk.ru/news/110067/13219/ ★

1. Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

Источник: анализ ООО «ФБК».

- При оценке зданий и земельных участков сравнительным подходом были рекомендованы к использованию следующие значения скидки на торг:

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Источник информации: <http://www.fbk.ru/news/110067/13219/>

Местоположение. К факторам местоположения относятся: Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

К основным характеристикам земельного участка относятся: размер, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью, в данном случае не находит своего отражения, поскольку есть возможность разделить земельные участки большой площадью и продать мелкими частями. Т.к. в рамках затратного подхода оценивается условно свободный земельный участок корректировка на площадь определяется в размере затрат на разделение земельного участка. Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, что сроки на разделение участка составляют от 3х до 6 месяцев, т.е. меньше срока экспозиции объекта оценки, в связи с чем необходимости введения дополнительной корректировки на время разделения участка нет.

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания. В состав важных факторов включается физическое состояние здания.

Как правило, при прочих равных условиях объекты недвижимости меньшей площадью продаются по более высокой цене в пересчете на единицу площади.

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (арендную ставку).

При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного и доходного подхода приходится применять аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости прав собственности с возрастанием площади в определенном классе помещений.

Масштабный эффект связан не столько с размером площади, сколько с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;

- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных комнат;
- Отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

При подборе аналогов в сравнительном подходе, корректировка на масштаб обычно производится с использованием корреляционно-регрессионного анализа зависимости стоимости прав собственности.

Оценка усложняется в случаях:

- Малой выборки данных;
- Неоднородности выборки данных по классам и типам недвижимости;
- Затруднениями с корректировками.

Представленную в общедоступных источниках информацию по масштабному эффекту и его влиянию на стоимость оцениваемых объектов можно локализовать следующим образом:

- В сборниках УПВС и Ко-Инвест, указана необходимость учета фактора масштаба (площади, объема) оцениваемых объектов и приводятся достаточно общие формулы, корректирующие стоимость в пределах 5-25%.
- В статье «Метод кодировки в сравнительном подходе» В.А. Вольновой (<http://www.sibocenka.com/>), устанавливается экспертным путем важность такого параметра как масштаб и приводится общая схема кодировки влияющих на стоимость офисных помещений параметров, со следующими выводами:
 - Применение метода кодировки при определении рыночной величины объекта оценки в рамках сравнительного подхода позволяет учесть влияние изменения параметров того или иного ценообразующего фактора на рыночную стоимость объекта недвижимости в случае существования небольшого количества объектов сравнения. Метод опирается на данные профессиональных участников рынка недвижимости и использование объемной базы данных.
 - Следует отметить, что применение представленного метода корректно при условии ежеквартального обновления базы данных и наличия достаточного объема информации для проведения анализа.
- В статье «Обоснование и расчет поправки на площадь объекта оценки при оценке недвижимости» В.Г. Мисовца (<http://www.appraiser.ru>), основанной на методологии сборников УПВС, проанализирован фактор влияния масштабных эффектов, со следующим выводом: «масштабный фактор достаточно универсален, т.е. не меняется при незначительных изменениях конструктивных особенностей объектов или особенностях их целевого назначения»
- В статье «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» к.т.н. Е.Е. Яскевича (<http://www.cpcrca.ru>) проанализированы административно-офисные и производственные помещения, расположенные в Москве и Московской области, по местоположению и площади, с установлением корреляционно-регрессионных связей по влиянию масштабного эффекта на стоимость со следующими выводами:
 - В целом большинство графиков показывает экспоненциальный характер зависимости "стоимость помещений - площадь помещений";

- Поправки на масштаб целесообразно вводить для всех типов рассмотренных помещений;
- Коэффициенты корреляции показывают, что наиболее целесообразно использовать для вычисления поправок на масштаб помещений логарифмические и степенные зависимости;

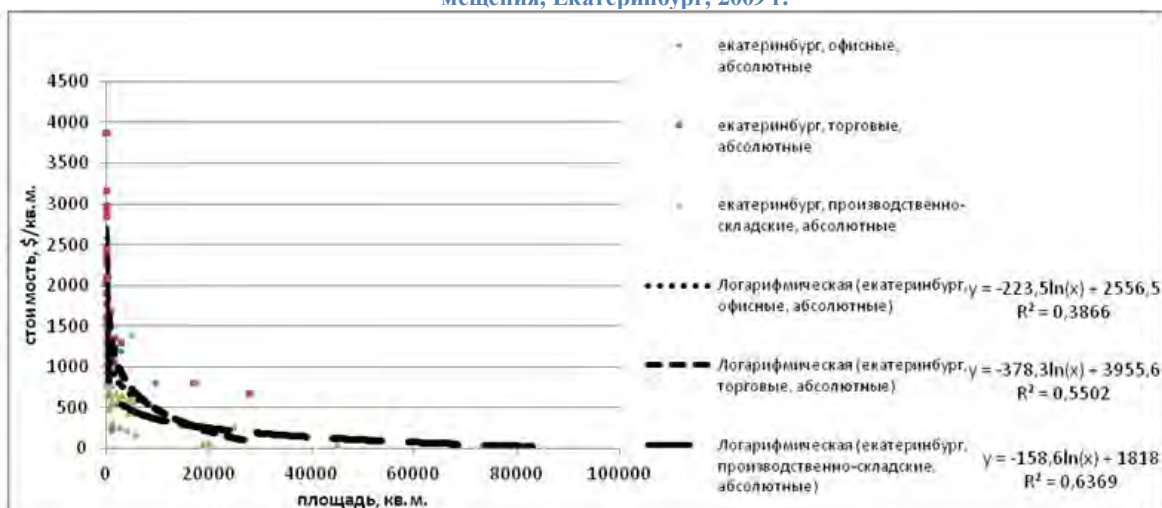
Ретроспективный обзор работ, учитывающих анализируемый фактор, дает возможность судить о следующем:

- Масштабный эффект существует;
- Материалы по изучению влияния масштабного эффекта на стоимость оцениваемых объектов неоднократно появляются в отдельных работах;
- Учет данного эффекта при оценке необходим;
- Оптимальный анализ данного эффекта основан на выборке рыночных данных;
- Апробирована возможность установления устойчивых корреляционно-регрессионных связей между площадью помещений и их удельной стоимостью.

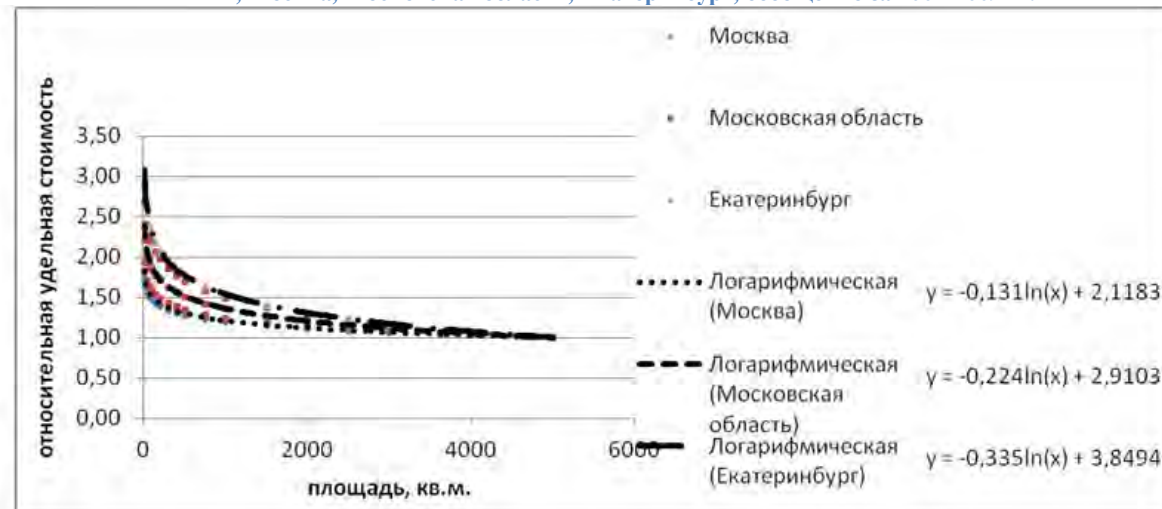
В результате ретроспективного анализа масштабного эффекта для нежилых помещений расположенных в г. Москве, Московской области и г. Екатеринбурге (источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.crcpa.ru/Publications/023/>)

Были установлены следующие зависимости:

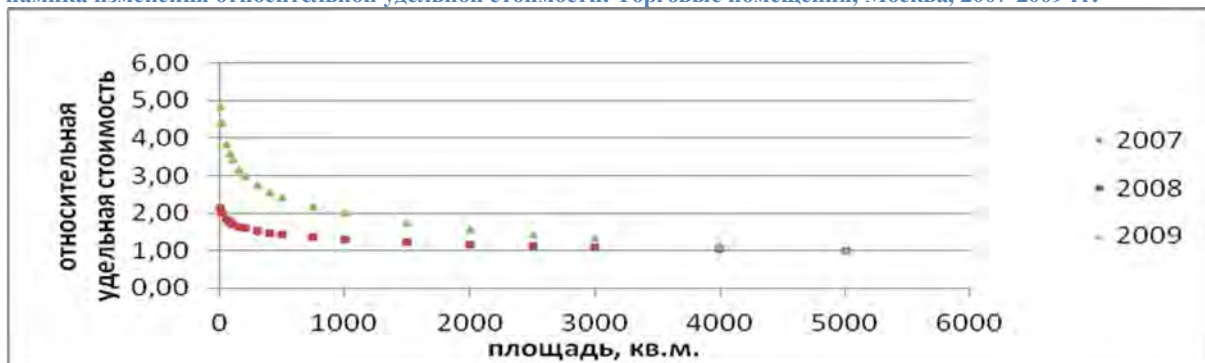
Зависимость удельной стоимости от площади помещения. Офисные, торговые, производственно складские помещения, Екатеринбург, 2009 г.



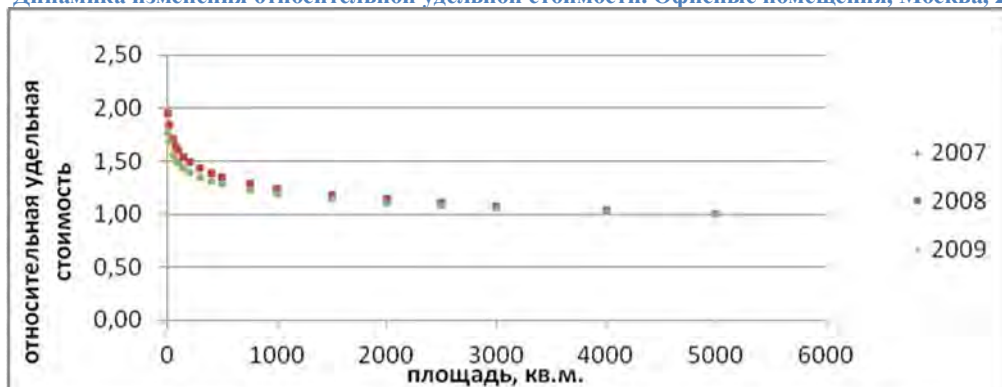
Зависимость относительной удельной стоимости от площади помещения. Производственно-складские помещения, Москва, Московская область, Екатеринбург, обобщенно за 2007-2009 гг.



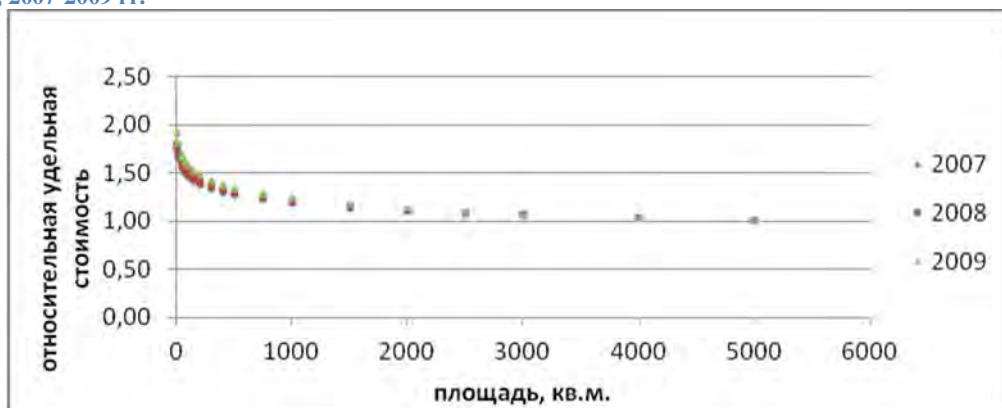
Ретроспективное изменение стоимости площадей во времени приведено на отдельных графиках: Динамика изменения относительной удельной стоимости. Торговые помещения, Москва, 2007-2009 гг.



Динамика изменения относительной удельной стоимости. Офисные помещения, Москва, 2007-2009 гг.



Динамика изменения относительной удельной стоимости. Производственно-складские помещения, Москва, 2007-2009 гг.



По Москве существенных изменений динамики за 2007-2009 гг. не обнаружено для офисных и производственно-складских помещений, а для торговых помещений обнаружена идентичная динамика в 2007 и 2008 годах и некоторое отличие динамики в 2009 г.

По Московской области существенных изменений динамики за 2007-2009 гг. не обнаружено для офисных и производственно-складских помещений, а для торговых помещений обнаружена идентичная динамика в 2007 и 2008 годах и некоторое отличие динамики в 2009 г.

Для определения площадей, являющихся коммерчески привлекательными и наименее подверженными влиянию масштабного эффекта, использовался анализ графиков, с применением полиномов четвертой и пятой степеней (определялись «относительно» горизонтальные графические площадки).

Проведенные исследования дают возможность определения наиболее востребованных на рынке площадей (их диапазонов), стоимость которых существенно не снижается (снижается намного медленнее, чем вне диапазона) для различных типов недвижимости.

Диапазоны таких площадей в разные годы составляли следующие величины:

Диапазоны площадей, в которых масштабный эффект не оказывает существенного влияния на удельную стоимость.

Тип помещения	Год	Москва		Московская область	
		минимум	максимум	минимум	Максимум
офисные помещения	2007	1800	4000	800	1600
	2008	600	2000	1000	2000
	2009	1000	3400	700	1500
торговые помещения	2007	600	1600	600	3000
	2008	400	1200	600	1600
	2009	400	1200	-	-
производственно-складские помещения	2007	600	1400	-	-
	2008	3000	9000	3000	9000
	2009	5000	14000	4000	16000

На основании выполненных исследований сделаны следующие выводы:

- Масштабный эффект влияет на формирование удельной стоимости помещений всех исследованных типов и местоположений. Наиболее достоверно его описывают регрессии логарифмического типа;
- Существуют диапазоны помещений различного назначения, востребованных на рынке и слабо подверженных влиянию масштабного эффекта. Для таких площадей корректировки на масштабный эффект нецелесообразны;
- На базе ретроспективных данных установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м., что подтверждается в ретроспективных работах по масштабному эффекту, упомянутых выше.
- Существенного ретроспективного изменения динамики масштабного эффекта не обнаружено за период 2007 – 2009 гг. по всем типам помещений;
- Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения;

источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.cpcpa.ru/Publications/023/>

На развитых рынках поправка на отличие в размерах здания определяется с помощью техники количественного анализа, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. При анализе рынка недвижимости установлено, что объект оценки расположен в городе, в котором сделки с производственно-складской недвижимостью носят единичный характер, т.е. рынок недвижимости не развит.

Для не развитых рынков расчета поправки допускается использовать поправочные таблицы по влиянию площади на стоимость объектов из справочника «Ко-Инвест»:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o / V_{сп}$	K_o	$S_o / S_{сп}$	K_o
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29 - 0,1	1,22	0,49-0,25	1,2

На разницу в объеме		На разницу в площади	
0,49-0,3	1,2	0,86-0,5	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,5	0,93
>2	0,86		

Условия применимости данной таблицы по влиянию площади на стоимость объектов из справочника «Ко-Инвест» аналогичны условиям применимости затратного подхода. Поправка может быть недостоверной в тех случаях, когда Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода в связи с несоответствием получаемых результатов рынку.

Экономические характеристики. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Сервис и дополнительные элементы.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий). Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ.

4.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов.

Данные факторы представлены в ниже следующей схеме.



При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре основные критерия анализа:

Доступность с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность - физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию

чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего, и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). На данном земельном участке расположены здания и сооружения, у Оценщика не имеется данных о намечаемом сроке освобождения земельного участка и вариантах его застройки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для земельного участка не проводился, так как на земельном участке расположены здания, для возведения которого предназначен данный участок. Поэтому в дальнейших расчетах принимается наилучшее

и наиболее эффективное использование земельного участка как застроенное зданиями и сооружениями, что соответствует настоящему использованию земельного участка. При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования улучшений земельного участка выявлено следующее:

Физически возможно: На земельном участке расположены здания, помещения которых предназначены для эксплуатации в качестве производственно-складских помещений.

Юридически допустимо:

Объект оценки, расположен на земельном участке общей площадью 126 412 м². Кадастровый номер земельного участка 66:53:00 00 000:0031. Разрешенное использование - под объект промышленности (завод железобетонных изделий)

Оценщик не располагает информацией о возможном изменении целевого назначения земельного участка.

Финансово целесообразно: Оценщик не рассматривает иного использования объекта оценки, кроме физически и юридически допустимого.

Исходя из вышеизложенного, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости происходит при его текущем использовании под объект промышленности (производственно-складские помещения).

Анализ ННЭИ показал, что физически возможно юридически допустимо, а также финансово целесообразно использование объектов недвижимости в составе объекта оценки в соответствии с их функциональным назначением и разрешенном использовании - под объект промышленности (производственно-складские помещения).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для указанного использования объекта, как наилучшего.

4.2. Обзор подходов к оценке.

Существует три общепринятых подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный подходы.

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

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получения дохода.

Принципы оценки недвижимости, используемые в доходном методе.

1. Принцип ожидания. Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие выгоды и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения (или других имущественных прав) на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

2. Принцип спроса и предложения. Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа можно определить как сами потоки денежных средств и их отношения к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на данном сегменте рынка.

3. Принцип замещения. Данный принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же рынке, и который при прогнозе будущих доходов ориентируются на данные, полученные из анализа соответствующих показателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа, арендная плата, норма при-

были, величина затрат, норма дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

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.

При применении этого подхода стоимость оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Подход к оценке недвижимости с точки зрения затрат (издержек) основан на предположении о том, что издержки на строительство здания плюс издержки на отвод земельного участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. При этом подходе стоимость существующего объекта определяется путем сравнения со стоимостью строительства аналогичного объекта недвижимости.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

4.3. Оценка затратным подходом.

4.3.1. Методология оценки затратным подходом. Выбор метода оценки в рамках затратного подхода.

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект недвижимости поддается оценке этим подходом. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или воспроизводства. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся тонкой копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

В нашем случае определялась стоимость замещения объекта оценки.

Оценка стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода основывается на следующем соотношении: $V_{00} = V_{зу} + (V_{улучш} - И)$, где V_{00} - искомая величина стоимости объекта; $V_{зу}$ - стоимость земельного участка; $V_{улучш}$ - суммы затрат на соз-

дание улучшений (как новых) с учетом прибыли инвестора-застройщика (прибыль предпринимателя); И - величина накопленного (совокупного) износа.

Процедура оценки при применении затратного подхода к определению стоимости включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости приобретения свободного от застройки земельного участка.
- Расчет суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту объекта исследования, в рыночных ценах, существующих на дату проведения экспертизы с учетом прибыли инвестора застройщика.
- Определение величины накопленного износа объекта исследования.
- Уменьшение суммы затрат на создание объекта на величину износа для получения стоимости замещения объекта исследования.
- Добавление к рассчитанной стоимости объекта стоимости земельного участка, также являющегося предметом исследования).

Затраты на создание объекта и его последующую реализацию — очень важный фактор в формировании стоимости.

Для определения суммы затрат на создание объектов недвижимого имущества используются четыре основных метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.
- Метод затратной индексации стоимости объекта

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб. м объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, крыша и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод индексации стоимости объекта заключается в приведении с помощью корректирующих индексов старой стоимости до уровня цен на дату оценки. Наиболее широко этот метод использовался при переоценке основных средств по усредненным индексам, разработанным Государственным комитетом по статистике. От базисного года возможен переход к стоимости на дату оценки в последующих годах с помощью фактических индексов цен производителей, фиксируемых Госкомстатом ежемесячно.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на объект недвижимости Заказчиком предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщик считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади или объема.

4.3.2. Оценка стоимости земельного участка.

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки этих участков диктуется рядом важных практических обстоятельств:

- Определение рыночной стоимости земельного участка - начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого инвестора.
- Во многих субъектах РФ введена система дифференцированного налогообложения земли. В настоящее время налогооблагаемая цена земельных участков устанавливается на нормативной основе, но с принятием Налогового и Земельного кодексов, ожидается переход к определению налогооблагаемой базы от ее рыночной оценки, по кадастровой стоимости.
- При страховании имущества возникает необходимость определения рыночной стоимости элементов собственности, подверженных рискам повреждения. В отношении земли и построек действуют различные факторы разрушающего воздействия, последствия которых должны быть индивидуально оценены с точки зрения их возможного влияния на снижение стоимости. Например, для земли предметом страхования могут быть подтопление территории, экологическое загрязнение, эрозия и снижение плодородия почвы, тогда как для зданий - пожара и взрывоопасность, возможность землетрясений и т. п.
- Дифференцированная оценка рыночной стоимости земельных участков необходима для обоснования их стартовых цен при конкурсных продажах, акционирования имущества, раздела паев, ипотечного кредитования, определения размеров арендной платы.
- Оценка свободного земельного участка - обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования любого имущественного комплекса.

До принятия инвестиционного решения возможный покупатель, а следовательно, и ставящий себя на его место оценщик неизбежно размышляют о потенциале стоимости приобретаемого имущества и соразмерности ожидаемого прироста стоимости и дополнительных затрат на улучшение земельного участка в пределах имеющихся ограничений на его освоение.

При покупке свободного участка либо участка с улучшениями типичный покупатель проявляет интерес к тому, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект. Для анализа перспектив целесообразно рассмотреть следующие факторы:

- Перспективность местоположения;
- Состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- Юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- Физические характеристики участка;
- Финансовая обоснованность проекта использования.

Право собственности. Согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (право владения - возможность иметь у себя имущество, право пользования - использовать его, право распоряжения - определять его юридическую судьбу: отчуждать, уничтожать и т.д.). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать его в залог и обременять другими способами, распоряжаться иным образом. Собственник может передать

имущество в доверительное управление другому лицу, что не влечет перехода права собственности.

Заказчику земельный участок принадлежит на праве собственности.

Стоимость аналогичного участка на открытом рынке определяется либо, исходя из цен сделок, либо цен предложений. В зависимости от местоположения участка и условий сделки могут быть введены в расчет поправочные коэффициенты.

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков: доходный, затратный и сравнительный подходы. Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности и качества необходимой исходной информации.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Эксперт принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельного участка и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В рамках оценки рыночной стоимости земельного участка Оценщик отказался от применения доходного подхода в связи с нижеследующим:

ФСО №№ 1-3 содержит следующие положения в отношении доходного подхода:

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (п. 21 ФСО № 1).

- Условие применения методов остатка и метод предполагаемого использования при определении стоимости земельных участков доходным подходом предполагают возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. 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. Метод остатка предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы. Т.к. у эксперта отсутствует достоверная информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, оценка стоимости земельного участка методом предполагаемого использования не проводилась. В связи с тем, что при анализе рынка оценщиком не была найдена информация о ценах предложений к аренде аналогов объектов исследований, данного сегмента рынка оценка стоимости земельного участка методом остатка не проводилась.

- Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. В Свердловской области основным арендодателем земельных участков является государство, и величина арендной платы является нормативной. У оценщика отсутствует информация о рыночных ставках арендной платы за пользование одними земельными участками без возведенных на них улучшений. Учитывая, все вышесказанное, оценка стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не проводилась.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки земельного участка невозможна, т.к.:

- Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие, связанные с объектом оценки доходы от сдачи его в аренду п. 19 ФСО № 1:
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, при попытке применить доходный подход оценщик не может реализовать п.4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). В связи с вышеизложенным оценка доходным подходом не проводилась.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

В связи с вышеизложенным оценка затратным подходом не проводилась.

Выбор метода оценки земельного участка в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. 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 выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Т.к. у оценщика отсутствует, в достаточном количестве для проведения оценки, достоверная информация о ценах сделок (спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, оценка стоимости земельного участка методом выделения не проводилась.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Т.к. у оценщика отсутствует достоверная информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, оценка стоимости земельного участка методом распределения не проводилась.

На основании вышеизложенного в настоящем отчете при определении стоимости объекта оценка Оценщик принял решение в рамках сравнительного подхода применить метод сравнения продаж.

Методология оценки сравнительным подходом - методом сравнения продаж.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.

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.

Выбор набора ценообразующих факторов.

В качестве ценообразующих факторов для объекта оценки были выбраны следующие ценообразующие факторы: качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка, местоположения, физические характеристики, экономические характеристики, сервис и дополнительные элементы (анализ ценообразующих факторов приведен в разделе 3.3.4.2. настоящего отчета).

Выбор удельных единиц сравнения.

В качестве удельной единицы сравнения была выбрана удельная единица – 1 кв.м.

Выбор аналогов объекта оценки -земельного участка.

При сравнительном анализе стоимости объекта с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению эксперта, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно его аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщик использовал следующие источники информации по ценам предложений (публичных оферт):

- Собственная база данных Оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости.
- Сведения, размещаемые Региональной ассоциацией «Уральская палата недвижимости» на сайте www.upn.ru в компьютерной сети Internet.

- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости, не размещающими свои данные в сети Internet, лично Оценщику при встречах или на телефонные запросы.
- электронная версия еженедельника «Пульс Цен»
- Еженедельная газета уральской палаты недвижимости Есть Вариант!
- Журнал «Недвижимость»
- газета «Есть вариант!»,
- Ресурсы Интернет.

По результатам анализа рынка недвижимости (см. раздел. 3.3.4.1. сделать вывод о том, что рынок недвижимости в г. Кушва является слаборазвитым, сделки по купле-продаже земельных участков носят несистематический характер, а также отсутствуют предложения на продажу.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») предложений как на продажу, так и в аренду земельных участков под производственно-складскую недвижимость в г. Кушва и других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам оценщиком в доступных ему источниках информации обнаружено не было. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

В связи с чем, по результатам проведенного анализа печатных и электронных изданий, собственной базы данных оценщиком для определения стоимости были отобраны аналоги объекта оценки, расположенные в городе Березовский с более развитым рынком недвижимости, аналогичные по основным ценообразующим факторам, за исключением месторасположения.

В нижеприведенной таблице "Аналоги земельного участка, входящего в состав объекта оценка" приведены аналоги с описанием ценообразующих факторов аналогов существенных с точки зрения стоимости объекта оценки. Копии объявлений с предложениями аналогов объектов оценки, размещенных в сети Интернет, используемых в качестве аналогов приведены в приложении к настоящему отчету.

Таблица. Аналоги земельного участка, входящего в состав объекта оценка.

Ценообразующие факторы	Аналог объекта оценки № 1	Аналог объекта оценки № 2	Аналог объекта оценки № 3	Аналог объекта оценки № 4	Аналог объекта оценки № 5	Аналог объекта оценки № 6
Местоположение аналога.	г. Берёзовский, Район: Ново-Березовский Поселок, Кольцевая 4	г. Берёзовский, ул. Транспортников	г. Берёзовский, ЕКАД-Режевской т-кт	г. Берёзовский, Чапаева 40	г. Берёзовский, Бажова 3	г. Берёзовский, Овощное отделение 18
Размер (площадь) аналога, кв.м.	7 000	7 400,0	20 000	9 800	13 000	13 100,0
Цена предложения, тыс. руб./участок	9 800 000	7 400 000	42 000 000	13 010 000	11 700 000	11 790 000
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды	право аренды
Особые условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия рынка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.
Физические характеристики	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет.	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет	Свободный земельный участок. ограничений под строительство производственно-складских зданий нет
Экономические характеристики	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания
Улучшения земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Сервис и дополнительные элементы	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации. (Текст объявлений с	http://www.e1.ru/business/realty/4010949.html 8922-02-14-14-3	http://upn.ru/realty_land_sale_info/745060-1561.htm Выставлен: Агентством недвижимости-	http://www.rcapital.ru/realty/other/1411-zemleotvod-ekad-rezhevskoj-t-kt.html +7 (343)	http://www.e1.ru/business/realty/4355364.html Вячеслав 8-950-647-5000	http://www.e1.ru/business/realty/4360020.html Михаил 89530065062	http://www.e1.ru/business/realty/4101201.html Татьяна 89022656463

Ценообразующие факторы	Аналог объекта оценки № 1	Аналог объекта оценки № 2	Аналог объекта оценки № 3	Аналог объекта оценки № 4	Аналог объекта оценки № 5	Аналог объекта оценки №6
<i>предложениями аналогов объекта оценки (в оригинальном виде приведен в приложении к настоящему отчету)</i>		сти (членом УПН) Фирма: БРИГАНТИНА (ООО Агентство недвижимости "Бригантина") Адрес: 8 марта 4, оф. 316 Тел: 371-90-62, 359-49-62 EMail: brig@k66.ru	<u>358-14-66</u>			

Методы расчета корректировок на отличия объекта оценки и его аналогов. Метод сравнительного анализа продаж (предложений к продаже) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Таблица. Техники метода сравнительного анализа продаж (предложений к продаже):

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

При определении величины ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом корректировки проводились экспертным методом.

Определение размера корректировок.

Качество прав.

Под качеством прав понимается объем прав на недвижимое имущество, входящее в состав объекта. Как правило основным отличием является права на земельный участок в составе объекта - собственность, либо аренда. Т.е. собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок. При отливии в качестве прав на земельный участок проводится корректировка, определяемая на основе необходимых затрат для оформления права собственности на земельный участок основанных на выкупной цене земельного участка.

Качество прав на земельный участок, входящий в состав объекта оценки и аналогов объекта оценки №№ 1-4 аналогичные -право собственности. У аналогов № 5,6 – право аренды.

Величину корректировки для аналогов № 5,6 оценщик принимает в размере выкупной цены для объекта исследований:

В соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 26.10.2007 N 1045-ПП "О реализации Федерального закона от 24 июля 2007 года N 212-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности" (вместе с "Порядком определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области или право государственной собственности на которые не разграничено, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках") Выкупная цена земельного участка, рассчитываемая в кратности к ставке земельного налога за единицу площади земельного участка, определяется по следующей формуле:

$ВЦ = ПЗУ \times СЗН \times К$, где:

ВЦ - выкупная цена земельного участка;

ПЗУ - площадь земельного участка в квадратных метрах;

СЗН - ставка земельного налога за единицу площади земельного участка (сумма земельного налога за единицу площади земельного участка за календарный год, исчисленная в установленном порядке);

К - коэффициент кратности к ставке земельного налога за единицу площади земельного участка (для земельного участка под объектом оценки в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 26.10.2007 N 1045-ПП равен 4,7).

В соответствии с Решением Кушвинской городской Думы от 27.10.2005 N 362 (ред. от 07.12.2010) "О введении на территории Кушвинского городского округа земельного налога с 01.01.2006" земельный налог для земельного участка являющийся объектом оценки составляет 1,0% от кадастровой стоимости земельного участка (для Земельных участков под объектами образования).

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 64 123 892,79 руб.

Таким образом, ВЦ - выкупная цена земельного участка составляет:

$ВЦ = ПЗУ \times СЗН \times К = 1 \times ((64\ 123\ 892,79/126412) \times 1,0\%/100\%) \times 4,7 = 23,84$ руб./кв.м.

Корректировка – +23,84 руб./кв.м. для аналогов №№ 5,6.

Корректировка: 0% для аналогов объекта оценки №№ 1-4

Условия финансирования.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Условия финансирования для всех аналогов объекта оценки являются рыночными, платеж осуществляется денежными средствами.

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Особые условия.

Группа факторов, именуемая особые условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Особые условия продажи отсутствуют как у объекта оценки, так и у всех его аналогов.

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Условия рынка.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков». МКСО разработал специальный документ «Оценка на развивающихся рынках», который требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках, а также подробного описания ситуации в отчете (в том числе освещения всех ограничивающих условий).

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Для определения скидки на торг в настоящем отчете были использованы исследованиями компании ФБК (см. раздел 3.3.4.2. настоящего отчета), основанной в 1990

году и являющейся одной из старейших российских аудиторско -консалтинговых фирм.

В результате проведенных исследований компании ФБК были сделаны следующие выводы:

-Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков:

Веб www.fbk.ru/news/110067/13219/

1. Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

Источник: анализ ООО «ФБК».

- При оценке зданий и земельных участков сравнительным подходом были рекомендованы к использованию следующие значения скидки на торг:

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Источник информации: <http://www.fbk.ru/news/110067/13219/>

Аналоги объекта оценки предлагались на продажу. Оценщик, учитывая местонахождение объекта оценки, результаты исследований аудиторско-консалтинговой фирмы «ФБК», основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, принял значения скидки на торг в размере 7%

Корректировка – -7% для всех аналогов объекта оценки.

Местоположение.

Аналоги объекта оценки, имеют более лучшее расположение, чем объект оценки, т.к. находятся в г. Березовский Свердловской области (см. раздел 3.3.4.1 настоящего отчета).

Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил тенденции (пропорции) стоимости для земельных участков с различным целевым (разрешенным использованием), расположенных на одном рынке недвижимости сохраняются. Т.е. отношение стоимости земельных участков с различным целевым использованием в одном населенном пункте, соответствует отношению стоимости участков в другом населенном пункте: $CЗУ_{про}/CЗУ_{ижсо} = CЗУ_{пра}/CЗУ_{ижса}$, где

СЗУпро- стоимость земельного участка с целевым назначением под промышленную недвижимость в г. Кушва Свердловской области.

СЗУижсо- стоимость земельного участка с целевым назначением под ИЖС в г. Кушва Свердловской области.

СЗУпра- стоимость земельного участка с целевым назначением под промышленную недвижимость в г. Березовский Свердловской области.

СЗУижса- стоимость земельного участка с целевым назначением под ИЖС в г. Березовский Свердловской области.

Поправка на месторасположение производилось методом парного сопоставление цен: Для расчета поправки на месторасположение (соотношения стоимости земельных участков в г. Березовский и г. Кушва Свердловской) при прочих равных условиях Оценщик использовал имеющуюся доступную ему информацию о стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Кушва и г. Нижняя Тура имеющем месторасположение не имеющее существенных преимуществ перед объектом оценки, т.к. географически расположен в близлежащем городе, являющемся одним из центров муниципального образования Свердловской области, также муниципальное образование Нижнетуринский городской округ имеет основные экономические показатели не имеющие существенных преимуществ Кушвинским городским округом (см. раздел 3.3.3. настоящего отчета))

и стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство г. Березовский:

Наименование	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС
Адрес/ местоположение аналога.	Свердловская, Березовский, Фурманова	Свердловская область, Березовский, Центр, Красноармейская	Свердловская, Березовский, Советский, Спортивная 1/а
Цена предложения участка, руб.	2 500 000	1 800 000	1 700 000
Размер (площадь) аналога, кв.м.	1100	900	600
Цена участка, руб.кв.м.	2 272,73	2000	2 833,33
Средняя цена участка, руб. кв.м.	2368,69		
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Особые условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия финансирования	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.
Экономические характеристики	Цена указана с учетом всех налогов.	Цена указана с учетом всех налогов.	Цена указана с учетом всех налогов.
Улучшения земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Сервис и дополнительные элементы	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации. <i>(Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки (в оригинальном виде приведен в приложении к настоящему отчету))</i>	http://upn.ru/realty_land_sale_info/21801-1394.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУБ (ООО "Квартирное Уральское Бюро "КУБ") Адрес: Грибоедова 16 Тел: 221-69-96, 263-81-63 (факс) EMail: cub16@yandex.ru	http://upn.ru/realty_land_sale_info/17199-1085.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: Н-У-БЕРЕЗОВСКИЙ (ИП Орлов И.Ю. (НУ-БЕРЕЗОВСКИЙ)) Адрес: Березовский, Анучина 2 Тел: (34369)4-12-36 WWW: http://nedv.ur.ru	http://upn.ru/realty_land_sale_info/15609-1834.htm
Наименование	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС

Наименование	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС
Адрес/ местоположение аналога.	624220 Свердловская область, город Нижняя Тура, улица Советская, 51	Свердловская область, г. Нижняя Тура, ул. Свердлова, 135 а	Свердловская область, г. Кушва, ул. Бажова
Цена предложения участка, руб.	290 400	246 000	290000
Размер (площадь) аналога, кв.м.	910	1 237	600
Цена участка, руб.кв.м.	319,1208791	198,8682296	483,3333333
Средняя цена участка, руб. кв.м.	333,77		
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Особые условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия финансирования	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.	Платеж осуществляется в денежной форме. Цена указана для общей площади.
Экономические характеристики	Цена указана с учетом всех налогов.	Цена указана с учетом всех налогов.	Цена указана с учетом всех налогов.
Улучшения земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Сервис и дополнительные элементы	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации. (Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки (в оригинальном виде приведен в приложении к настоящему отчету)	http://www.torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=1548797&backPageURL=?wicket:interface%3D:11:0:::	http://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nid=1257383&tab=1&Id=1257444	http://kushva-online.ru/board/estate/4227/Максим-8-953-384-17-48

Корректировка определялась отношение средней цены участков: $100\% - 333,77/2368,69 * 100\% = 85,91\%$

Корректировка: -86% для всех аналогов объекта оценки.

Физические характеристики. Аналоги объекта оценки и объект оценки имеют физические характеристики, не имеющие существенных преимуществ друг перед другом. Разрешенное использование участка и возможность подключения коммуникаций. Объект оценки и его аналоги имеют аналогичное разрешенное использование земельного участка и наличие возможности подключения коммуникаций. Существенные преимущества у объекта оценки и его аналогов друг перед другом нет.

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Площадь участка.

Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью, в данном случае не находит своего отражения, поскольку есть возможность разделить земельные участки большой площадью и продать мелкими частями. Т.к. в рамках затратного подхода оценивается условно свободный земельный участок оценщик принимает корректировку на площадь в размере затрат на разделение земельного участка.

Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, что сроки на разделение участка составляют от 3х до 6 месяцев, т.е. меньше срока экспозиции объекта оценки, в связи с чем необходимости введения дополнительной корректировки на время разделения участка нет.

Раздел (межевание) земельного участка допускается при следующих условиях:

1. земельный участок принадлежит на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды для комплексной застройки;

2. право на земельный участок оформлено в установленном законом порядке;

3. границы земельного участка, подлежащего разделу, определены на местности.

По общему правилу раздел (межевание) земельного участка производится в соответствии с размерами долей в праве собственности на земельный участок или на строение, расположенное на делимом участке, но законом допускается раздел (межевание) с отступлением от этого правила (статья 11.4 Земельный Кодекс Российской Федерации).

Последствия раздела (межевание):

1. при разделе (межевании) земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки;

2. если иное не установлено соглашением между участниками общей долевой собственности – участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все земельные участки, образуемые в результате такого раздела (межевания);

3. в случае достижения соглашения между участниками общей собственности право общей собственности прекращается. Прекращается и право преимущественной покупки;

4. возникают новые самостоятельные земельные участки;

5. производится государственная регистрация прав на вновь образованные земельные участки.

Объединение (межевание) земельных участков – процедура на практике встречающаяся реже, чем раздел.

Объединение (межевание) земельных участков возможно только в добровольном (внесудебном) порядке – только по воле и согласия собственников (собственника), при совпадении всех основных правовых характеристик объединяемых земельных участков (категория, разрешенное использование, зональность, титул права).

И раздел, и объединение земельных участков, путем межевания, представляют собой не только и не столько техническую процедуру, сколько один из гражданского правовых способов распоряжения земельным участком, в результате которого образуются новые объекты гражданских прав (новые земельные участка).

Стоимость межевания участка и полного комплекса работ по оформлению земельного участка в собственность (аренду) составляет от 20 000 руб./участок (источник информации: <http://6641.ru/price>):

Веб 6641.ru/price					
<p>Новости</p> <p>03.09.2012</p> <p>При заключении договора на выполнение полного комплекса работ по оформлению земельного участка в собственность (или аренду) для физических лиц и внесении 50% аванса, межевание земельного участка в рамках указанного договора БЕСПЛАТНО!!! »»</p> <p>26.07.2012</p> <p>Продлена лицензия на выполнение геодезических работ. »»</p> <p>» Архив новостей</p>	3	Межевание Земельного участка под индивидуальным жилым домом для физических лиц	Срок исполнения от 30 рабочих дней	До 10 соток	4500 руб
	4	Межевание садового земельного участка для физических лиц	Срок исполнения от 45 рабочих дней	До 10 соток	5500 руб
	5	Межевание земельных участков юридическим лицам	Срок исполнения от 30 рабочих дней	1 участок	От 8000 руб
	6	Полный комплекс оформления земельного участка в собственность (аренду) для физических лиц	Представление интересов в Администрации г.Екатеринбурга, получение необходимых сведений, постановка на государственный кадастровый учет и пр.	1 участок	от 10000 руб.в стоимость не входит топографическая съемка, межевание, госпошлины и сборы.
	7	Полный комплекс оформления земельного участка в собственность (аренду) для юридических лиц	Представление интересов в Администрации г.Екатеринбурга, получение необходимых сведений, постановка на государственный кадастровый учет и пр.	1 участок	от 20000 руб.в стоимость не входит топографическая съемка, межевание, госпошлины и сборы.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка:

Наименование показателя	обозначение	Значения для аналогов						
		Формула для расчета	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Размер оцениваемого земельного участка, кв.м.	S _{зу}		126412	126412	126412	126412	126412	126412
Размер земельного участка, кв.м.	S _{зуса}		7 000	7 400,0	20 000	9 800	13 000	13 100
Количество участков идентичных по площади аналогу, после разделения оцениваемого участка	K1	S _{зу} /S _{зуса}	18	17	6	13	10	10
Затраты на образование 1 участка, руб.	K2		20000	20000	20000	20000	20000	20000
Затраты на раздел оцениваемого участка на участки по площади идентичные аналогу, руб.	K3	K1*K3	360000	340000	120000	260000	200000	200000
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.	K	K3/ S _{зуса}	-51,43	-45,95	-6,00	-26,53	-15,38	-15,27

Экономические характеристики.

Экономические характеристики у объекта оценки аналогичны экономическим характеристикам аналогам. В цену предложения включены все налоги. Использование объектов-аналогов соответствует принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Сервис и дополнительные элементы.

Сервис и дополнительные элементы у объекта оценки аналогичны аналогам.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Согласование результатов величины стоимости проводилось «Методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов».

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Данная зависимость (от величины корректировки объекта-аналога) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

В результате проведенных расчетов аналогам объекта оценки были присвоенные следующие весовые коэффициенты:

Аналоги объекта оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	Итого
Корректировка, %	87,494	87,623	87,020	87,260	92,172	92,171	533,74
Вес аналога	0,83607	0,83583	0,83696	0,83651	0,82731	0,82731	5,00
Весовой коэффициент аналога	0,16721	0,16717	0,16739	0,16730	0,16546	0,16546	1,00

Значение суммарной корректировки по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30%. Данное обстоятельство обусловлено тем, что по результатам анализа рынка недвижимости (см. раздел. 3.3.4.1. сделать вывод о том, что рынок недвижимости в г. Кушва является слаборазвитым, сделки по купле-продаже земельных участков носят несистематический характер, а также отсутствуют предложения на продажу).

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») предложений как на продажу, так и в аренду земельных участков под производственно-складскую недвижимость в г. Кушва и других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам оценщиком в доступных ему источниках информации обнаружено не было. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

В связи с чем, по результатам проведенного анализа печатных и электронных изданий, собственной базы данных оценщиком для определения стоимости были отобраны аналоги объекта оценки, расположенные в городе Березовский с более развитым рынком недвижимости, аналогичные по основным ценообразующим факторам, за исключением месторасположения.

Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги объекта оценки						
		оценив.	1	2	3	4	5	6
Цена предложений аналогов	руб./участок		9 800 000	7 400 000	42 000 000	13 010 000	11 700 000	11 790 000
Общая площадь	м ²		7 000	7 400,0	20 000	9 800	13 000	13 100,0
Корректировки								
Цена за един. общей площади	руб./м ²		1 400	1 000	2 100	1 328	900	900
Качество прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	аренда
Корректировка	руб./м ²		0,0	0,0	0,0	0,0	23,8	23,8
Скорректированная цена	руб./м ²		1 400,0	1 000,0	2 100,0	1 327,6	923,8	923,8
Особые условия		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 400,0	1 000,0	2 100,0	1 327,6	923,8	923,8
Условия рынка			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 302,0	930,0	1 953,0	1 234,6	859,2	859,2
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 302,0	930,0	1 953,0	1 234,6	859,2	859,2
Физические характеристики:			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Площадь	м ²	126 412,0	7 000,0	7 400,0	20 000,0	9 800,0	13 000,0	13 100,0
Корректировка	руб./м ²		-51,4	-45,9	-6,0	-26,5	-15,4	-15,3
Корректировка	руб./м ²		1 250,6	884,1	1 947,0	1 208,1	843,8	843,9
Местоположение		г. Кушва	г. Берёзовский, Район: Ново-Березовский Поселок, Кольцевая 4	г. Берёзовский, ул. Транспортников	г. Берёзовский, ЕКАД-Режевской т-кт	г. Берёзовский, Чапаева 40	г. Берёзовский, Бажова 3	г. Берёзовский, Овощное отделение 18
Корректировка	%		-86,0	-86,0	-86,0	-86,0	-86,0	-86,0
Скорректированная цена	руб./м ²		175,1	123,8	272,6	169,1	118,1	118,1
Экономически характеристики:		Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		175,1	123,8	272,6	169,1	118,1	118,1
Сервис и дополнительные эле-		аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные

Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги объекта оценки						
		оценив.	1	2	3	4	5	6
менты								
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		175,1	123,8	272,6	169,1	118,1	118,1
Для выводов:								
Общая чистая коррекция	руб./м ²		1 224,9	876,2	1 827,4	1 158,4	781,9	781,9
в % от цены продажи	%		87,5	87,6	87,0	87,3	86,9	86,9
Общая валовая коррекция	руб./м ²		1 224,9	876,2	1 827,4	1 158,4	829,6	829,5
в % от цены продажи	%		87,5	87,6	87,0	87,3	92,2	92,2
Весовой коэффициент			0,16721	0,16717	0,16739	0,16730	0,16546	0,16546
Цена за един. общей площади	руб./м²	163						
Стоимость условно свободного земельного участка, округленно	Руб.	20 560 000						

4.3.3. Определение суммы затрат на создание объекта оценки.

Для определения суммы затрат на создание зданий и сооружений используются три основных метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб. м объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, крыша и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на объект недвижимости Заказчиком предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщик считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат.

Методика оценки.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. объекта, аналогичного оцениваемому, из уровня цен 1969г. в цены 1984г. (на основании постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.) с последующим пересчетом в цены текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются данные по зданиям и сооружениям из заявки на проведение оценки, усредненные стоимостные показатели УПВС, а также Индексы изменения сметной стоимости строительства (индексы инфляции) к ценам 1984 года. Стоимость строительства оцениваемого объекта (СС) по состоянию на дату оценки определяется путем умножения его строительного объема на стоимость строительства 1 куб. м. зданий или сооружений, аналогичных оцениваемому (той же группы капитальности, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий). Стоимость строительства 1 куб. м. на дату оценки определяется путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб. м. аналога из условий базового 1969г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3км. при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. используются индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям

народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.).

$$C_{сз} = C_{1969} \times V_{стр.} \times K_{кл} \times K_{к} \times I_{1969-1984} \times K_{1969-1984} \times I_{1984-2012} \times П_{и} \times C_{ндс}, \text{ где}$$

$C_{сз}$ – сумма затрат на создание здания (сооружения) (стоимость строительства объекта оценки на дату оценки), в руб.;

C_{1969} – стоимость строительства 1м^3 объекта аналога по сборникам УПВС в ценах 1969 года, руб.;

$V_{стр.}$ - строительный объем оцениваемого здания м^3 ;

$K_{кл}$ – поправочный коэффициент на климатический район, применение данного коэффициента обусловлено тем, что укрупненные показатели разработаны для 10 территориальных поясов по уровню сметной стоимости для II климатического района (Свердловская область относится к 2 территориальному поясу и I климатическому району).

$K_{к}$ – поправочный коэффициент для перехода к другим группам капитальности применяется при расхождении технических характеристик объекта оценки и фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника.

$I_{1969-1984}$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.);

$K_{1969-1984}$ – территориальный коэффициент для Свердловской области к индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.);

$I_{1984-2012}$ – Индексы изменения сметной стоимости строительства (индексы инфляции) на дату оценки к ценам 1984 года.

$C_{ндс}$ - ставка НДС в размере 18%.

$П_{и}$ - прибыль Инвестора-застройщика в размере 10%:

Определение инвестора- застройщика (прибыли предпринимателя).

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород Опираясь на индивидуальные экспертные оценки Оценщиков, выносящих на базе профессиональных знаний, личного опыта и интуиции собственные суждения относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, были сформированы коллективные экспертные оценки по различным характеристикам рынка недвижимости. В опросе в роли Экспертов участвовали более 100 профессиональных Оценщиков, более чем из 30 регионов России, в т.ч. из г. Екатеринбурга.

При этом экспертам предлагалось оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства.

В соответствии с условиями экспертного опроса Оценщики по одной группе характеристик представили свои оценки в виде интервалов, по другой была сохранена

традиционная форма опроса, сводящуюся к получению экспертных значений в виде точечных оценок.

Как и следовало ожидать, прибыль предпринимателя в случае инвестирования в новое строительство оказалась существенно выше, что отражает тот факт, что риски при таком способе вложения средств значительно больше. Также статистически значимым оказалось различие между прибылью предпринимателя в случае приобретения им офисно-торговых объектов и объектов производственно-складского назначения. При этом, однако, прибыль предпринимателя практически не различается от того, в строительство какого именно объекта вкладываются деньги. Результаты обработки представлены в таблице ниже.

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины прибыли предпринимателя

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Прибыль предпринимателя при приобретении офисно-торговых объектов (с целью получения рентного дохода) в год	15%	20%
Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	15%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%

Расширенный интервал допустимых значений прибыли предпринимателя

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Прибыль предпринимателя при приобретении офисно-торговых объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	25%
Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	18%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	15%	30%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	15%	35%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год	10%	30%

Анализ результатов обработки позволяет предложить следующие рекомендации: очевидно, что предложенные значения не учитывают особенностей конкретной рыночной ситуации, индивидуальных особенностей проекта и местоположения объекта. При выборе конкретных условий проекта следует, руководствуясь общим правилом, сдвигать значение требуемой характеристики в сторону меньших или больших значений. (источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д./ Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)/Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2010г.).

Исходя из вышеизложенного, учитывая назначение и фактическое использование объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки -производственно-складские помещения, эксперт принимает значение прибыли предпринимателя в размере 10% в год используя при минимальное значения интервала (расширенного интервала) допустимых значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов в год, т.к. указанные объекты наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Источники информации для расчетов

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете.
2. Сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».
3. “Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС” – М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.
4. Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94
5. Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94
6. Выписка из Протокола № 3 заседания комиссии по ценообразованию в строительном комплексе Свердловской области от 24 марта 2008 года.
7. Выписка из Протокола № 11 заседания комиссии по ценообразованию в строительном комплексе Свердловской области от 20.11.2012г (определен на основании изменения цен новой сметно-нормативной базе 2001 года в уровне цен 2000 г.)
8. Инвентаризационно-технической карточки на недвижимое имущество.

Определение суммы затрат на создание объекта оценки (стоимости нового строительства).

Наименование	№№ сборника, таблицы по УПВС	измеритель	Кол-во измерителя	С ₁₉₆₉ , руб.	К _{кл}	К _к	И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	К ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	И ₁₉₈₄₋₂₀₁₂	П _ц , %	С _{ндс} , %	С _{сз} , руб
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	Сб. № 18, табл.42е	м ³	4532	18,5	1,09	1	1,17	1,01	96,97	10	18	13 592 754
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	Сб. № 8, табл. 11в	м ³	937	15	1,1	1	1,17	1,01	96,97	10	18	2 299 550
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	Сб. № 19, табл. 67г	м ³	2836	11,2	1,06	1	1,17	1,01	96,97	10	18	5 007 828
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью	Сб. № 8, табл. 90б	м ³	1612	14	1,1	1	1,17	1,01	96,97	10	18	3 692 369

Наименование	№№ сборника, таблицы по УПВС	измеритель	Кол-во измерителя	С ₁₉₆₉ , руб.	К _{кл}	К _к	И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	К ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	И ₁₉₈₄₋₂₀₁₂	П _и , %	С _{ндс} %	С _{сз} , руб
264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3												
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	Сб. № 18, табл.14б	м ³	1330	16,5	1,09	1	1,17	1,01	96,97	10	18	3 557 799
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	Сб. № 18, табл.3б	м ³	2145	13,5	1,09	1	1,17	1,01	96,97	10	18	4 694 690
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	Сб. № 18, табл.9в	м ³	4805	14,5	1,09	1	1,17	1,01	96,97	10	18	11 295 546
Здание склада арматурной стали,	Сб. № 8, табл. 10в	м ³	6679	7,7	1,1	1	1,17	1,01	96,97	10	18	8 414 226

Наименование	№№ сборника, таблицы по УПВС	измеритель	Кол-во измерителя	С ₁₉₆₉ , руб.	К _{кл}	К _к	И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	К ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	И ₁₉₈₄₋₂₀₁₂	П _и , %	С _{ндс} , %	С _{сз} , руб
литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8												
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	Сб. № 18, табл.17г	м ³	426	30,8	1,09	1	1,17	1,01	96,97	10	18	2 127 189
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	Сб. № 8, табл. 3б	м	36899	8,1	1,1	1	1,17	1,01	96,97	10	18	48 900 311
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ,	Сб. № 33, табл. 14б	м ³	1342	36,4	1,14	1	1,17	1,01	96,97	10	18	8 282 817

Наименование	№№ сборника, таблицы по УПВС	измеритель	Кол-во измерителя	С ₁₉₆₉ , руб.	К _{кл}	К _к	И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	К ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	И ₁₉₈₄₋₂₀₁₂	П _и , %	С _{ндс} , %	С _{сз} , руб
участок №1, строение № 15												
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, пром-район ЖБИ, участок № 1			2750									830 065
	Сб. № 5, табл. 191 г	м	150	3,26	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	76 369
	Сб. № 5, табл. 114д	м	400	1,69	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	105 574
	Сб. № 5, табл. 186 в	м	150	3,85	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	90 190
	Сб. № 5, табл. 114д	м	300	1,69	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	79 180
	Сб. № 5, табл. 186 в	м	50	3,85	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	30 063
	Сб. № 5, табл. 114д	м	1700	1,69	1,05	1	1,17	1,01	96,97	10	18	448 688

Наименование	Сумма затрат на создание (стоимость нового строительства), руб. с учетом НДС.
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	13 592 754
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	2 299 550
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	5 007 828
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	3 692 369
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	3 557 799
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	4 694 690
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	11 295 546
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	8 414 226
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	2 127 189
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	48 900 311
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	8 282 817
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	830 065

4.3.4.Расчет совокупного износа.

В оценке недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

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

Функциональный износ - уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяется состоянием самого объекта, внешний – воздействием окружающей среды. При этом функциональный и внешний экономический износы выражаются в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению

в проектной мощности вследствие технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (внешний износ) причин.

Расчет функционального износа объекта оценки.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям.

Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

При обследовании объекта оценки установлено:

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж. При обследовании объекта оценки недостатки, требующие добавления элементов не выявлены.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость). При обследовании объекта оценки недостатки, требующие замены или модернизации элементов не выявлены.

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. При обследовании объекта оценки сверхулучшения не выявлены.

Вывод: устранимый функциональный износ у объекта оценки отсутствует.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно - планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

В соответствии с п. 15 федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1):

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В настоящем отчете определялись затраты на замещение объекта, т.е. определялись затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки следовательно: неустранимый функциональный износ у объекта оценки отсутствует.

Расчет физического износа зданий объекта оценки.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

В результате визуального осмотра установлено, что техническое состояние зданий, входящих в состав объекта оценки в соответствии с градациями шкалы «Оценки состояния объекта недвижимости» характеризуются:

Наименование	Оценка состояния здания	Год ввода в эксплуатацию	Физический износ, %
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	Не вполне удовлетворительное	1958	31-60
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	Не вполне удовлетворительное	1958	31-60
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	Не вполне удовлетворительное	1953	31-60
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	Не вполне удовлетворительное	1958	31-60
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	Не вполне удовлетворительное	1971	31-60
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей	Не вполне удовлетворительное	1954	31-60

Наименование	Оценка состояния здания	Год ввода в эксплуатацию	Физический износ, %
площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2			
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	Не вполне удовлетворительное	1974	31-60
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	Не вполне удовлетворительное	1971	31-60
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	Не вполне удовлетворительное	1970	31-60
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	Не вполне удовлетворительное	1970	31-60
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	Не вполне удовлетворительное	1971	31-60
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	Не вполне удовлетворительное	1970	31-60

Выделяют следующие методы расчёта физического износа зданий:

- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока службы.

В данном случае при определении физического износа зданий был использован *методом срока службы*.

С точки зрения времени эксплуатации объекта недвижимости, можно утверждать, что физический износ, эффективный возраст и срок физической жизни находятся в определенном соотношении. Это соотношение можно выразить следующей формулой:

$$И = (\mathcal{E}В \div \Phi\mathcal{Ж}) \times 100 = (\mathcal{E}В \div (\mathcal{E}В + \mathcal{O}\mathcal{C}\Phi\mathcal{Ж})) \times 100,$$

где: *И* - износ в процентах;

ЭВ - эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ - типичный срок физической жизни;

ОСФЖ - оставшийся срок физической жизни.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и

т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится. В соответствии с «Средними нормативными сроками службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете» (Утверждены цсу сср, министерством финансов сср, госпланом сср, госстроем сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив) нормативный срок службы для зданий, входящих в состав объекта оценки составляет 80 лет.

Хронологический возраст (ХВ) - это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Эффективный возраст (ЭВ) – определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания, эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания, эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

В данном случае величина эффективного возраста (ЭВ) принята равной хронологическому возрасту (ХВ).

Оставшийся срок физической жизни (ОСФЖ) определен ниже:

$$ОСФЖ = ФЖ - ЭВ = 125 - 33 = 92$$

Физический износ рассчитанный методом срока жизни для нежилых помещений типа составит, округленно:

$$И = ЭВ \div (ЭВ + ОСФЖ) \times 100$$

Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Физическая жизнь (ФЖ)	Хронологический возраст (ХВ)	Эффективный возраст (ЭВ)	Оставшийся срок физической жизни (ОСФЖ)	Физический износ (И), %
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	1958	100	54	54	46	54
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	1958	80	54	45	35	56
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	1953	80	59	45	35	56
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	1958	80	54	45	35	56
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	1971	80	41	41	39	51
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва,	1954	80	58	45	35	56

Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Физическая жизнь (ФЖ)	Хронологический возраст (ХВ)	Эффективный возраст (ЭВ)	Оставшийся срок физической жизни (ОСФЖ)	Физический износ (И), %
промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2						
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	1974	80	38	38	42	48
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	1971	80	41	41	39	51
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	1970	80	42	42	38	53
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	1970	80	42	42	38	53
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	1971	100	41	41	59	41
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	1970	40	42	30	10	75

№ п/п	Наименование	Связь, руб	физический износ, %.	Стоимость затрат на создание за вычетом физического и функционального износа, руб.
1	Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	13 592 754	54	6 252 667
2	Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	2 299 550	56	1 006 053
3	Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	5 007 828	56	2 190 925
4	Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	3 692 369	56	1 615 411
5	Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ,	3 557 799	51	1 734 427

№ п/п	Наименование	Связь, руб	физический износ, %.	Стоимость затрат на создание за вычетом физического и функционального износа, руб.
	участок №1, строение №9			
6	Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	4 694 690	56	2 053 927
7	Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	11 295 546	48	5 930 161
8	Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	8 414 226	51	4 101 935
9	Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	2 127 189	53	1 010 415
10	Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	48 900 311	53	23 227 648
11	Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	8 282 817	41	4 886 862
12	Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	830 065	75	207 516

Расчет внешнего износа зданий, входящих в состав объекта оценки.

Внешний износ вызывается уменьшением стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. По данным мониторинга (источник информации: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2513>) прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ внешний износ на некоторых исследуемых в рамках мониторинга территорий достигает величины до 68%.

Косвенные признаки появления внешнего износа:

№ п/п	Признаки внешнего износа для зданий и сооружений
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5	Относительно низкая стоимость земельных участков
6	Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
7	Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции
9	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям МИО)

Существует 2 метода оценки внешнего износа:

- ✓ капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий;
- ✓ сравнение продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях.

При этом второй метод оказывается применимый в том случае, если имеется опыт изменения цен сделок вследствие изменения параметров среды. Для применения данного метода в рамках настоящего Отчета Оценщик не смог найти требуемой информации, достаточного количества данных.

В настоящем Отчете для расчета внешнего износа использовался метод капитализации потери дохода.

Последовательность (алгоритм) расчета внешнего износа методом капитализации потери дохода представлен ниже

1. Расчет чистого операционного дохода, приносимого земельным участком с улучшениями (устранения физического и функционального износов улучшений), в предположении о том, что на данный объект не действуют внешние условия, отрицательно влияющие на стоимость объекта.
2. Расчет чистого операционного дохода, приносимого земельным участком с улучшениями, с учетом текущих внешних условий, влияющих на обесценивание объекта.
3. Расчет потерь чистого дохода как разницы между результатами расчетов по пункту 1 и пункту 2 настоящего алгоритма.
4. Расчет внешнего износа земельного участка с улучшениями как капитализированной потери дохода, рассчитанный в пункте 3 алгоритма.

Расчет внешнего износа для оцениваемого объекта приведен ниже в таблице

Показатель	Величина показателя
Чистый доход без учета изменения внешних условий после устранения физического и функционального износов, руб.	7 500 932
Чистый операционный доход с учетом текущих внешних условий, руб.	3 851 351
Потеря чистого годового дохода за счет изменения внешних условий, руб.	3 649 580
Ставка капитализации, %	0,1347
Капитализированная потеря дохода (внешний износ), руб.	27 094 136

Пояснение к расчетам приведено ниже, в соответствии с пунктами алгоритма расчета.

- 1. Расчет чистого операционного дохода, приносимого земельным участком с улучшениями (устранение физического и функционального износов улучшений), в предложении о том, что на данный объект не действуют внешние условия, отрицательно влияющие на стоимость объекта.**

Расчет чистого операционного дохода без учета отрицательных внешних условий рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧОД}_{\text{БВ}} = (\text{С}_{\text{ЗУ}} + \text{СЗС}_{\text{ФИ}}) * \text{К}_{\text{К}}, \text{ где}$$

$\text{С}_{\text{ЗУ}}$ - стоимость земельного участка под объектом недвижимости (в расчетах принята площадь участка равная общей площади объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки);

$\text{СЗС}_{\text{ФИ}}$ – стоимость затрат на создание объектов недвижимости за вычетом физического и функционального износа.

$\text{К}_{\text{К}}$ – коэффициент капитализации для данного вида чистого операционного дохода. Значение $\text{К}_{\text{К}}$ рассчитывалось как коэффициент капитализации, определенный в рамках доходного подхода, за вычетом поправки на риск низкой ликвидности, поскольку предполагается, что объект оценки расположен в районе с благоприятной деловой активностью и ликвидность объекта соответствует таковой, заложенной в коэффициент капитализации, рассчитанный в рамках доходного подхода.

Значение K_k будет равно: $0,1547 - 0,02 = 0,1347$

Расчет величины $CЗC_{\text{ФИ}}$ приведен в таблице ниже

№ п/п	Наименование	$C_{\text{лив}}$, руб	физический износ, %.	Стоимость затрат на создание за вычетом физического и функционального износа, руб.
1	Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	13 592 754	54	6 252 667
2	Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	2 299 550	56	1 006 053
3	Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	5 007 828	56	2 190 925
4	Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	3 692 369	56	1 615 411
5	Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	3 557 799	51	1 734 427
6	Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	4 694 690	56	2 053 927
7	Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	11 295 546	48	5 930 161
8	Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	8 414 226	51	4 101 935
9	Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	2 127 189	53	1 010 415
10	Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	48 900 311	53	23 227 648
11	Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	8 282 817	41	4 886 862
12	Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	830 065	75	207 516
Итого				54 217 948

Величина $ЧОД_{\text{БВ}}$ составит: $(9007,7 * 163 + 54 217 948) * 0,1347 = 7 500 932$ руб.

2. Расчет чистого операционного дохода, приносимого земельным участком с улучшениями, с учетом текущих внешних условий, влияющих на обесценивание объекта.

Чистый операционный доход от сдачи объекта недвижимости в аренду при сложившихся внешнеэкономических условиях (влияющих на арендную ставку и стоимость недвижимости в данном районе), рассчитанный в рамках доходного подхода, составляет 3 851 351 руб. (см. п. 4.4.2.5. настоящего Отчета).

3. Расчет потерь чистого дохода как разницы между результатами расчетов по пункту 1 и пункту 2 настоящего алгоритма.

В соответствии с данной формулировкой, величина потери чистого годового дохода составляет $7\,500\,932 - 3\,851\,351 = 3\,649\,580$ руб.

4. Расчет внешнего износа земельного участка с улучшениями как капитализированной потери дохода, рассчитанной в пункте 3 алгоритма.

Для расчета внешнего износа в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал метод капитализации потери дохода, в соответствии с которым внешний износ равен капитализированной величине потери чистого операционного годового дохода.

В данном случае при расчете ставки капитализации рассматривался выше, при рассмотрении расчета в рамках пункта 1 алгоритма вычисления внешнего износа.

Оценщики считают, что ставка капитализации для расчета ЧОД, приносимого объектом без учета отрицательных внешних условий и ставка капитализации, применяемая для расчета капитализированной годовой потери дохода, являются эквивалентными, поскольку вероятности получения дохода без учета внешних условий и недополучения дохода при наличии отрицательно влияющих на стоимость объекта внешних условий равны.

Внешний износ объекта оценки, рассчитанный путем капитализации потери дохода, составляет: $3\,649\,580 / 0,1347 = 27\,094\,136$ руб.

Совокупный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

$$\text{Совокупный износ} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) (1 - I_{\text{фун}}) (1 - I_{\text{ан}}) * 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$, $I_{\text{ан}}$, - соответственно физический, функциональный и внешний износы в долях единицы.

Наименование	Стоимость затрат на создание за вычетом физического и функционального износа, руб., с НДС.	Внешний износ, руб.	Сумма затрат на создание за вычетом совокупного износа, руб., с НДС	Сумма затрат на создание за вычетом совокупного износа, руб., с НДС, округленно
Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.	54 217 948	27 094 136	27 123 812,06	27 120 000

4.3.5. Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Определение стоимости объекта оценки производилось по следующей формуле:

$$V_{00} = V_{зу} + (ПВС - И),$$

где V_{00} - искомая величина стоимости объекта; $V_{зу}$ - стоимость прав на земельный участок; $V_{улучш}$ - суммы затрат на создание улучшений (как новых); $И$ - величина накопленного (совокупного) износа

Объект оценки – Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.	
Стоимость затрат на создание объектов недвижимого имущества за вычетом общего накопленного износа, руб., с учетом НДС, округленно.	27 120 000
Стоимость земельного участка, тыс.руб.	20 560 000
Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб., с НДС.	47 680 000

Вывод. Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, округленно, составляет: 47 680 000 (Сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС, в т.ч.:

Наименование	Стоимость, руб. с НДС	вклад, вносимый в итоговую стоимость объекта оценки, %
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	3 125 000	6,55
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	505 000	1,06
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	1 095 000	2,30
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	810 000	1,70
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	870 000	1,82
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	1 025 000	2,15
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	2 965 000	6,22
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	2 050 000	4,30
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №7	505 000	1,06
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	11 620 000	24,37
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	2 445 000	5,13
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	105 000	0,22
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	20 560 000	43,12
Итого	47 680 000	100

4.4. Оценка доходным подходом.

4.4.1. Обзор и выбор методов оценки в доходном подходе.

В настоящем отчете при оценке недвижимости применен доходный метод. Ниже приведены принципы оценки недвижимости доходным методом, методики определения чистого операционного дохода, ставки дисконтирования и коэффициента капитализации используемые в данном отчете.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Данный подход оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получения дохода.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и коэффициент капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Оценка стоимости объекта недвижимого имущества методом дисконтирования денежных потоков.

Дисконтирование представляет собой перевод величины будущих доходов в текущую стоимость с учетом фактора времени от сдачи в аренду процедура расчетов имеет следующую последовательность:

- прогноз доходов от эксплуатации объекта на прогнозный период;
- прогноз расходов на эксплуатацию объекта;
- определение стоимости реверсии - стоимости объекта недвижимости на конец прогнозируемого периода;
- определение денежного потока на период времени;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет чистой текущей стоимости будущих денежных потоков на дату оценки.

Дисконтирование потоков денежных средств (ПДС) осуществляется посредством приведения к текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов, и последующего суммирования всех текущих стоимостей.

В общем случае в соответствии с принципом ожидания математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет вид:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k},$$

где q – текущий номер периода, V_o – оценка рыночной стоимости, I_q – чистый операционный доход q -го периода, Y_q – норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования дохода q -го периода), V_p – денежный поток от реверсии, k – номер последнего периода владения¹.

Первое слагаемое в правой части (2.1) представляет собой текущую стоимость денежного потока за k периодов, а второе – текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения. Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая в соответствии с принципом ожидания может быть определена как текущая стоимость потока

доходов, который оцениваемый актив мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени.

Оценка стоимости объекта недвижимого имущества методом капитализации доходов.

Метод прямой капитализации пересчитывает величину годового дохода в стоимость путем деления дохода на коэффициент капитализации по следующей формуле:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I – чистый операционный годовой доход;

R – Коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующее

- Величина дохода постоянна или равномерно изменяющаяся в течении всего срока владения ;
- Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.
- Период, в течении которого поступает доход, стремится к бесконечности.

Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Выводы:

Исходя из имеющихся данных, а также в результате визуального осмотра был сделан вывод, что для определения стоимости объекта оценки, необходимо применить, в доходном подходе метод прямой капитализации, т.к. Объект оценки находится в состоянии пригодном для эксплуатации без дополнительных финансовых вложений, при начале эксплуатации объекта оценки (сдачи его в аренду) величина дохода будет постоянна; не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал; при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

4.4.2. Оценка стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов.

4.4.2.1. Методология оценки доходным подходом.

Процедура расчетов имела следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход для определения потенциального валового дохода (ПВД).
- определить возможные потери от простоя (не загруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД)
- определить все расходы и вычесть их из действительного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода;
- определить коэффициент капитализации;
- определить стоимость объекта.

В расчетах используются следующие термины и определения:

Потенциальный валовый доход – это доход от сдачи помещений в аренду полностью, без учета потерь и издержек. Рыночные арендные ставки определены в результате анализа рынка аренды по условиям краткосрочных и долгосрочных договоров, для помещений, сравнимых по качеству местоположения, масштабу и уровню отделки с оцениваемыми. Потенциальный валовый доход каждого года рассчитывается как произведение арендных ставок на сдаваемую в аренду площадь. Величины арендных ставок приняты к расчету с учетом всех налогов.

Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход уменьшается на величину потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы, в том числе, учитывается период, когда помещения остаются незанятыми при возможной смене арендатора.

Чистый операционный доход – это действительный валовый доход за вычетом операционных расходов. *Операционными расходами* называют периодические расходы для обеспечения нормальной эксплуатации объекта и для создания потоков доходов.

К операционным расходам принято относить:

- оплату налога на имущество и налога (арендной платы) за землю;
- страховые взносы (если это типично для рынка);
- расходы на охрану;
- зарплата обслуживающего персонала;
- коммунальные платежи;
- расходы по управлению недвижимостью;

4.4.2.2. Расчет коэффициента капитализации.

При расчете коэффициента капитализации возможны два метода – кумулятивным построением и рыночной экстракции.

1. Метод кумулятивного построения. Суть метода состоит в том, что коэффициент капитализации определяется как сумма так называемой безрисковой ставки, надбавки за риск вложения в недвижимость, надбавки за низкую ликвидность вложения и надбавки за инвестиционный менеджмент. Кроме того, коэффициент капитализации должна содержать норму возврата капитала. Полученное значение должно быть уменьшено на величину долгосрочного прогноза роста доходов от сдачи в аренду объекта оценки.
2. Метод рыночной экстракции. Суть его состоит в том, что коэффициент капитализации численно равен отношению ставки чистой арендной платы за помещения (за вычетом расходов и издержек – аналогично расчету чистого операционного дохода) к рыночной стоимости 1 м^2 при продаже идентичного объекта.

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации включает:

- норму процента для получения дохода на капитал
- коэффициент фонда возмещения, который обеспечит полный возврат начальных инвестиций за счет формирования фонда возмещения.

В настоящем отчете расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции наиболее достоверно отражающем требованиям рынка.

Расчет методом рыночной экстракции.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») было установлено, предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества производственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рассмотрев доступные предложения по аренде складских и производственных помещений, оценщик обнаружил только одно предложение в аренду производственно-складских помещений в городе Кушва 44 руб./м²/мес.

В связи с тем, что рынок недвижимости в г. Кушва не развит в достаточной степени, для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции были взяты аналоги по г. Екатеринбург, принадлежащие тому же сегменту рынка, что и объект оценки- производственно-складское.

Оценщик, учитывая местонахождения объекта оценки, результаты эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок (Лейфер Л. А., Гришина М.Д./ Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)/Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2010г.), основываясь на анализе рынка, консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик при расчете коэффициента капитализации использовал уровень недозагрузки в размере 3% от потенциального валового дохода, уровень расходов по содержанию и управлению объектом – в размере 3%, скидка на «торг» - в размере 5% (что соответствует средним рыночным показателям по г.Екатеринбургу).

В разделе 3.3.4.2. настоящего отчета были проанализированы все основные ценообразующие факторы для объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения существенные с точки зрения стоимости объекта.

У отобранных для определения коэффициента капитализации методом рыночной экстракции аналогов все основные ценообразующие факторы идентичны друг другу:

1. Имеют одинаковое назначение: производственно-складское.
2. Расположены в одном населенном пункте: г. Екатеринбург Свердловской области.
3. Предлагаются на продажу (в аренду).
4. Имеют общую площадь не значительно отличающуюся между собой.
5. Имеют аналогичное физическое состояние: Удовлетворительное. Готовы к эксплуатации. Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.
6. Экономические характеристики у аналогов аналогичны между собой: в цену предложения включены все налоги. Использование объектов-аналогов соответствует принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).
7. Сервис и дополнительные элементы у аналогов аналогичны между собой.

Копии объявлений с предложениями аналогов объектов оценки, размещенных в сети Интернет, используемых в качестве аналогов приведены в приложении к настоящему отчету.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции приведен в следующей таблице:

Наименование показателей	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение аналога (использование)	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь аналога, кв.м.	567,2	331,4	445
Физическое состояние аналога, наличие коммуникация	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации.	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации
Местонахождение аналога	Екатеринбург, р-н Эльмаш, ул. Завокзальный, Завокзальная 31	Екатеринбург, р-н Уралмаш, 1-Й ПЯТИЛЕТКИ 1	Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Космонавтов 15
Источник информации:	http://upn.ru/realty_stores_sale_info/10013330-91.htm Выставлен: Агентством недвижимости (чле-	http://www.e1.ru/business/realty/3944516.html Олег 8-902-87-02-688	http://www.e1.ru/business/realty/4272232.html Игорь (343) 361-06-94

Наименование показателей	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	ном УПН) Фирма: МАЛЫШЕВА-Адрес: 8 марта 46 Тел: 222-73-73, 253-50-73,		
Стоимость (цена предложения), рублей за 1 кв.м.	20 000	27127	25169
Усредненная цена предложения 1 кв.м., аналога, руб.	24 099		
Стоимость с учетом корректировки на "торг" (-5 %), руб./кв.м.	19 000	25 771	23 910
Усредненная стоимость 1 кв.м., аналога с учетом корректировки на "торг" (-5 %), руб./кв.м.	22893,69		

Полученная усредненная цена предложения 1 кв.м., аналога в размере 24 099 руб. (до корректировки на торг) очень близка к величине средних цен предложения по промышленной недвижимости в г. Екатеринбурга (25454 руб./кв.м.):

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	21320	21902	22481	216627	24981	25265	25454

Источник информации: Информация предоставлена ЗАО «ИАА «ФинИнфо» (тел.: (343)2-102-698, 3792-665). Закрытое акционерное общество "Информационно-аналитическое агентство Уральского Фондового Центра "ФинИнфо" было создано для информационного обеспечения приватизации предприятий Урала при содействии Уральского Фондового Центра (УФЦ).

Наименование показателей	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Назначение аналога (использование)	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь аналога, кв.м.	255	275	230
Потенциальная арендная плата, рублей за 1 кв.м. в месяц	255,0	275,0	230,0
Местонахождение аналога	Екатеринбург, р-н Завокзальный, ул. Космонавтов 11/в	Екатеринбург, р-н Уралмаш, ул. Артинская-Космонавтов	Екатеринбург, р-н Завокзальный
Физическое состояние аналога, наличие коммуникация	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации.	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации	Удовлетворительное. Готов к эксплуатации В наличии все необходимые коммуникации
Источник информации	http://upn.ru/realty_stores_rent_info/10021080-70.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: ИСЕТЬ (ЗАО "Исеть") Адрес: Щорса 35, оф. 6 Тел: 336-87-01, 336-87-02	http://www.e1.ru/business/realty/4113101.html Максим 8 (909) 702-54-44	http://www.e1.ru/business/realty/4336564.html Николай Телефон: 8-908-907-83-69
Усредненная ставка валовой арендной платы 1 кв. м по аналогам, руб. в мес.	253,33		

Полученная усредненная ставки аренды в размере 253,33 руб./кв.м. очень близка к ставке арендной платы на рынке складов низкого качества в г. Екатеринбурге в размере 280 руб./кв. м/мес. за отапливаемые помещения (Источник информации: http://www.arendator.ru/files/PRO_Ekaterinburg.pdf При написании материала были использованы данные ведущих консалтинговых компаний: Colliers International, GVA Sawyer, Cushman & Wakefield, CBRE, МАГАЗИН МАГАЗИНОВ в ассоциации с CBRE.

Наименование показателей	Значение
Усредненная ставка валовой арендной платы 1 кв. м по аналогам, рублей в мес.	253,33
Усредненная ставка валовой арендной платы 1 кв. м по аналогам, рублей в год.	3040
Расчетное значение коэффициента капитализации валового операционного годового дохода	0,143151491
Усредненная Действительная арендная плата, рублей за 1 кв.м. в месяц (-10%)	245,73
Усредненная ставка чистой арендной платы за 1 кв.м.по аналогам, рублей в месяц (-5%)	238,36
Ставка чистой арендной платы за 1 кв.м.по аналогам, рублей в год	2860,336
Расчетное значение ставки капитализации чистого операционного годового дохода	0,1347

Полученное значение ставки капитализации в размере 13,47% приближенно к соответствующему диапазону ставок капитализации для складских помещений РФ, значения которых находятся в диапазоне 10,5...12% в год:

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I полугодии 2012 г.

Найти Веб www.knightfrank.ru/research/trends/ Искать в Ян

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Исследования рынка
- Аналитические услуги
- Тренды рынка недвижимости
- Глоссарий
- Классификации
- Карты коммерческой недвижимости
- Оценка недвижимости
- Представление интересов арендаторов
- Представление интересов владельцев
- Инвестиции
- Продвижение проектов

ИНФОРМАЦИЯ

★ ИЗБРАННОЕ

Тренды рынка недвижимости

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I полугодии 2012 г.

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3-5★
	А	В		А	В	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 492	9 814	3 390**	5 135	1 922	31 500
Изменение, %	↑ +6,5	↑ +2,5	↑ +1,8	↑ +3,6	↑ +1,1	
Новое предложение, тыс. м ²	152	242	61	254		350
Доля вакантных помещений, %	11,7	14,3	2,5	0,6	3,7	65,2
Изменение с начала года, п.п.	↓ -0,8	↓ -2,9	=	↑ +0,1	↑ +1,7	↑ +1,2
Ставки, \$/м ² /год	830	480	100-500 700-4 500***	135-145	110-130	168
Изменение с начала года, %	=	=	=	↑ +3,7	↑ +4,5	↑ +1,4
Доходность****, %	9,0-10,0	10,5-11,5	10,0-11,0	10,5-11,0	11,0-12,0	-
Изменение с начала года, п.п.	↑ +1,0	↑ +0,5	↑ +1,0	↑ +0,5	=	-
Средняя цена продаж объекта, \$/м ²	6 000-8 000	4 000-6 000	3 000-7 000	1 100-1 400	600-800	200-1 000

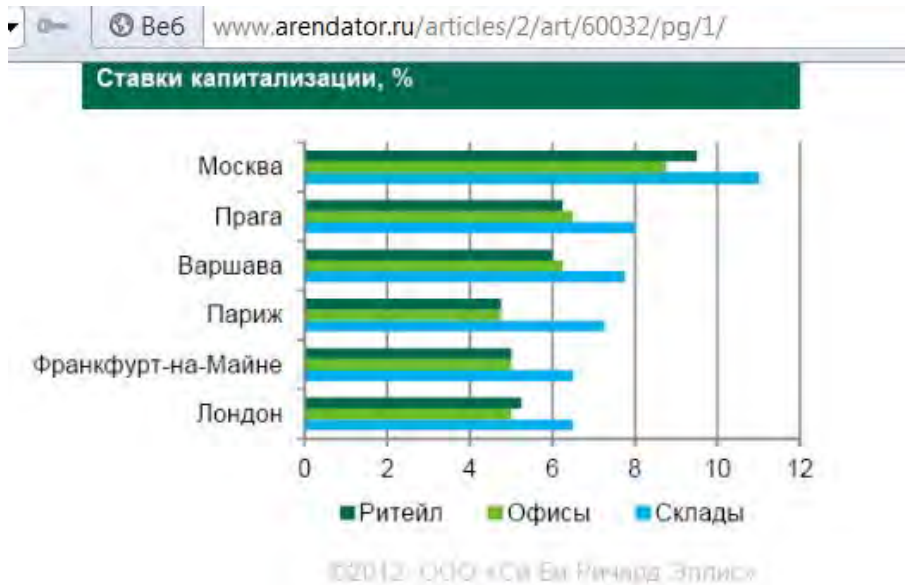
* Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$/номер/день), средней цены продажи номера (тыс. \$/номер).

** GLA

*** Данные приведены для якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи.

**** Оценка ставок капитализации.

Источник информации: Knight Frank <http://www.knightfrank.ru/research/trends/> Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 117 лет назад и является признанным лидером на международном рынке недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 244 офисов в 43 странах мира на 5 континентах и насчитывает более 7067 специалистов. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости.



Источник информации: CBRE <http://www.arendator.ru/articles/2/art/60032/pg/1/>

CBRE – CB Richard Ellis единственная компания в мире в сфере коммерческой недвижимости, которая входит в рейтинги Standard & Poor's 500 и FORTUNE 500. 1773 - Основание компании Richard Ellis в Лондоне (126 Fenchurch Street London, UK).

собственность. Другой вопрос, что собственники просили за объекты цену, которую не каждый инвестор может принять. Кризис 2008 г. «отрезвил» большинство собственников, что привело к некоторой коррекции цен и в следствие завершённым уже сделкам. Сейчас есть примеры предложения складских комплексов со ставкой капитализации ~10%, что на данный момент совсем не плохо для складского рынка.

Источник информации: GVA Sawyer (ЗАО «Сойер и Ко»)

<http://www.gvasawyer.ru/Distribution/01-09-2012.html#consl> Холдинг GVA Sawyer (ЗАО «Сойер и Ко») был образован в январе 1993 года. С 1999 года GVA Sawyer входит в международную ассоциацию GVA Worldwide, объединяющую более 3 750 профессионалов в сфере недвижимости в 25 странах мира. GVA Sawyer является единственным представителем ассоциации в России.

Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, что типичный срок экспозиции производственно-складских объектов на рынке недвижимости в городе Кушве Свердловской области, как и других районных центров Свердловской области больше типичного срока экспозиции в областном центре примерно на один-два квартала (в расчетах принято значение 1 квартал). В связи с чем к значению коэффициента капитализации, рассчитанного по данным рынка недвижимости г. Екатеринбурга, оценщик считает необходимым добавить дополнительный риск, связанный с меньшей ликвидностью объектов недвижимости, находящихся за пределами г. Екатеринбурга и его окрестностей. Оценщик принимает надбавку за низкую ликвидность равной 25 % от безрисковой ставки. Оценщик считает возможным в качестве безрисковой ставки использовать ставку рублевых депозитов СБ РФ – 8% вклад «Вклад «Сохраняй»» ((источник информации - (вклад «Вклад «Сохраняй»» от 2 000 000 руб. от 1 года. <http://www.sbrf.ru/sverdlovsk/ru/person/contributions/deposits/save/> см. Приложение к настоящему отчету)). Таким образом, дополнительная поправка к рассчитанному методом рыночной экстракции коэффициенту капитализации составит 2%, а сам скорректированный коэффициент капитализации составит 15,47%.

4.4.2.3. Расчет потенциального валового дохода.

Доходы от эксплуатации недвижимого имущества объекта оценки могут быть представлены, как денежные потоки от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Определение величины арендной ставки за пользование объектом оценки.

При определении величины арендной ставки использовался метод сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Последовательность выполнения оценки методом сравнительного анализа договоров аренды:

- Выбор набора ценообразующих факторов.
- На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.
- Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
- Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов.
- По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов исключаются из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
- Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа
- На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве ценообразующих факторов для объекта оценки были выбраны следующие ценообразующие факторы: качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, сервис и дополнительные элементы.

В качестве удельной единицы сравнения была выбрана удельная единица руб/м²/мес. Т.е. сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (месяц).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о заключенных договорах аренды аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами предложения к аренде аналогов объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о заключении договора аренды объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной ставки предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно,

Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщик использовал следующие источники информации по ценам предложений (публичных оферт):

- Собственная база данных Оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости.
- Сведения, размещаемые Региональной ассоциацией «Уральская палата недвижимости» на сайте www.upn.ru в компьютерной сети Internet.
- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости, не размещающими свои данные в сети Internet, лично Оценщику при встречах или на телефонные запросы.
 - электронная версия еженедельника «Пульс Цен»
 - Еженедельная газета уральской палаты недвижимости Есть Вариант!
 - Журнал «Недвижимость»
 - газета «Есть вариант!»,
 - Ресурсы Интернет.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru/>, <http://upn.ru/>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») было установлено, предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества производственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рассмотрев доступные предложения по аренде складских и производственных помещений, оценщик обнаружил только одно предложение в аренду производственно-складских помещений в городе Кушва 44 руб./м²/мес.

В связи с тем, что рынок недвижимости в г. Кушва не развит в достаточной степени, в связи с чем в качестве аналогов были подобраны аналоги в других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам (см. раздел 3.3.3. настоящего отчета).

В нижеприведенной таблице "Аналоги объекта оценка" приведены аналоги с описанием ценообразующих факторов аналогов, существенных с точки зрения стоимости объекта оценки. Копии объявлений с предложениями аналогов объектов оценки, размещенных в сети Интернет, используемых в качестве аналогов приведены в приложении к настоящему отчету.

Аналоги объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 3	Аналог № 6
Адрес/ местоположение аналога.	г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	г. Алапаевск, ул. Токарей, 1	г. Камышлов	г. Кушва
Используй-	Производственно-	Производственно-	Производственно-	Производственно-

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 3	Аналог № 6
вание	складские площади	складские площади	складские площади	складские площади
Арендная плата/ставка аренды, руб./мес.		125 000	150 000	100 000
Размер (площадь), кв.м.	9007,7	2 500	3 000	2 260,6
Качество передаваемых прав	Право пользования помещением. Ограничений и обременений в правах пользования нет. Срок договора до года. Возможность продления договора.	Право пользования помещением. Ограничений и обременений в правах пользования нет. Срок договора до года. Возможность продления договора.	Право пользования помещением. Ограничений и обременений в правах пользования нет. Срок договора до года. Возможность продления договора.	Право пользования помещением. Ограничений и обременений в правах пользования нет. Срок договора до года. Возможность продления договора.
Особые условия	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия рынка	предложение	предложение	Предложение	предложение
Условия финансирования	Платеж осуществляется ежемесячно в денежной форме. Ставка указана для общей площади.	Платеж осуществляется ежемесячно в денежной форме. Ставка указана для общей площади.	Платеж осуществляется ежемесячно в денежной форме. Ставка указана для общей площади.	Платеж осуществляется ежемесячно в денежной форме. Ставка указана для общей площади.
Физические характеристики	Состояние помещения – удовлетворительное. Готово к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	Состояние помещения – удовлетворительное. Готово к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	Состояние помещения – удовлетворительное. Готово к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	Состояние помещения – удовлетворительное. Готово к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.
Экономические характеристики	Арендная ставка с учетом с учетом всех налогов. Коммунальные услуги, электроэнергия оплачиваются отдельно.	Арендная ставка с учетом с учетом всех налогов. Коммунальные услуги, электроэнергия оплачиваются отдельно.	Арендная ставка с учетом с учетом всех налогов. Коммунальные услуги, электроэнергия оплачиваются отдельно.	Арендная ставка с учетом с учетом всех налогов. Коммунальные услуги, электроэнергия оплачиваются отдельно.
Сервис и дополнительные элементы	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути.
Источник информации (Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки приведен в приложении к настоящему отчету).		http://www.uralarenda.ru/cat/24/137/ +7(343) 232-59-84; +7(912) 241 88 24	http://www.e1.ru/business/realty/4301557.html Владимир Телефон: 8-343-2720055	http://www.e1.ru/business/realty/4369734.html Галина Николаевна Телефон: 89090199055

Методы расчета корректировок на отличия объекта оценки и объектов сравнения. Метод сравнительного анализа продаж (предложений к продаже) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Таблица. Техники метода сравнительного анализа продаж (предложений к продаже):

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
2. Техники качественного анализа	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

При определении величины ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом корректировки проводились экспертным методом.

Определение размера корректировок.

Качество прав. Качество прав у объекта оценки и аналогов объекта оценки аналогичные.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Условия финансирования. Условия финансирования у объекта оценки и аналогов объекта оценки аналогичные.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Особые условия. Особые условия отсутствуют как у объекта оценки, так и у объектов сравнения.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Условия рынка. Отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание. Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, что объекты нежилого назначения, в т.ч. производственно-складского назначения как правило, сдаются в аренду по арендной ставке первоначально заявленной арендодателем. Данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок, в связи с чем корректировка «на торг» не проводилась.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Местоположение. Аналоги объекта оценки и объект оценки имеют месторасположение не имеющее существенных преимуществ друг перед другом. Т.к. географически расположены в городах на расстоянии более 75 км от областного центра Свердловской области, являются центрами муниципальных образований Свердловской области. Также

муниципальные образования в которых расположены аналоги имеют основные экономические показатели не имеющие существенных преимуществ друг перед другом (см. раздел 3.3.3. настоящего отчета).

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Физические характеристики

Состояние помещений аналогов объекта оценки и объекта оценки характеризуется как удовлетворительное, объект оценки и его аналоги готовы к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.

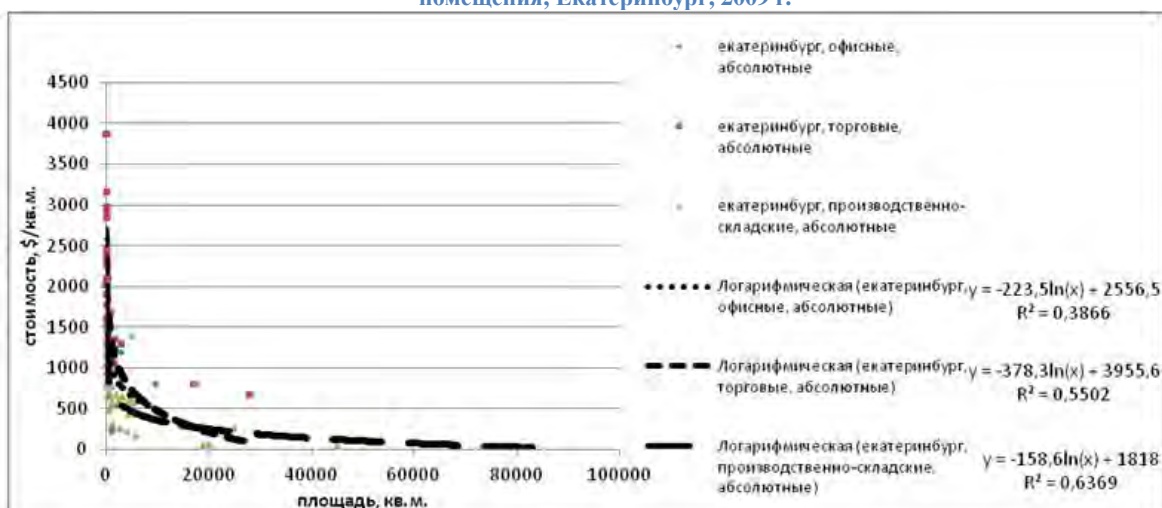
Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Площадь. Как правило, при прочих равных условиях объекты недвижимости меньшей площадью сдаются в аренду по более высокой цене в пересчете на единицу площади, данное утверждение относится в большей степени к торговой и офисной недвижимости и в меньшей мере для производственной недвижимости.

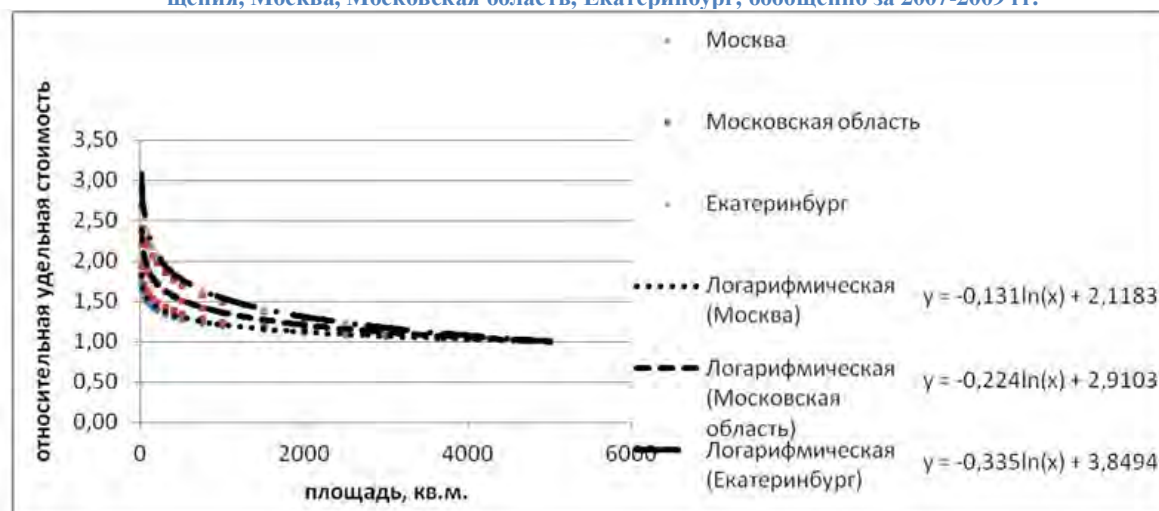
В результате ретроспективного анализа масштабного эффекта для нежилых помещений расположенных в г. Москве, Московской области и г. Екатеринбурге (источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.crcpa.ru/Publications/023/>)

Были установлены следующие зависимости:

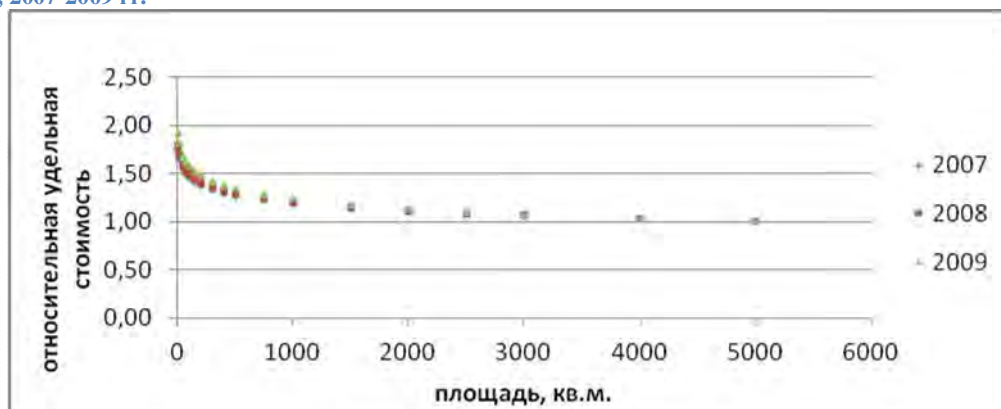
Зависимость удельной стоимости от площади помещения. Офисные, торговые, производственно складские помещения, Екатеринбург, 2009 г.



Зависимость относительной удельной стоимости от площади помещения. Производственно-складские помещения, Москва, Московская область, Екатеринбург, обобщенно за 2007-2009 гг.



Динамика изменения относительной удельной стоимости. Производственно-складские помещения, Москва, 2007-2009 гг.



Диапазоны площадей, в которых масштабный эффект не оказывает существенного влияния на удельную стоимость.

Тип помещения	Год	Москва		Московская область	
		Минимум	максимум	минимум	Максимум
офисные помещения	2007	1800	4000	800	1600
	2008	600	2000	1000	2000
	2009	1000	3400	700	1500
торговые помещения	2007	600	1600	600	3000
	2008	400	1200	600	1600
	2009	400	1200	-	-
производственно-складские помещения	2007	600	1400	-	-
	2008	3000	9000	3000	9000
	2009	5000	14000	4000	16000

На основании выполненных исследований сделаны следующие выводы:

- Масштабный эффект влияет на формирование удельной стоимости помещений всех исследованных типов и местоположений. Наиболее достоверно его описывают регрессии логарифмического типа;
- Существуют диапазоны помещений различного назначения, востребованных на рынке и слабо подверженных влиянию масштабного эффекта. Для таких площадей корректировки на масштабный эффект нецелесообразны;
- На базе ретроспективных данных установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м., что подтверждается в ретроспективных работах по масштабному эффекту.
- Существенного ретроспективного изменения динамики масштабного эффекта не обнаружено за период 2007 – 2009 гг. по всем типам помещений;
- Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения;

источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.cpsra.ru/Publications/023/> :

Учитывая ретроспективные результаты анализа масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости, проведенный Яскевичем А.Е. и его вывод о существовании диапазонов помещений различного назначения слабо подверженных влиянию масштабного эффекта, к которым согласно его исследованиям относятся и складские помещения. А также учитывая то, что на базе ретроспективных дан-

ных Яскевичем А.Е. установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м. и его рекомендация о нецелесообразности для таких площадей корректировки на масштабный эффект. Оценщик принял решение не проводить корректировку для аналогов объекта оценки, т.к. площади объекта оценки и его аналогов №№ 1,2 больше 2500 кв.м. или равны этому показателю. Площадь аналога № 3 составляет 2 260,6 кв.м., что незначительно отличается от рекомендуемой площади в размере 2500 кв.м., так же необходимо учесть тот факт, что площадь аналога № 3 меньше площади аналогов №№ 1,2, и в то же время указанный аналог предлагается в аренду по меньшей арендной ставке за 1 кв.м. чем аналоги №№ 1,2. Данное обстоятельство еще раз подтверждает тот факт, что в данном случае корректировку на масштабный эффект (различие в площади) проводить не нужно.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Экономические характеристики.

Экономические характеристики у объекта оценки аналогичны экономическим характеристикам его аналогов.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Сервис и дополнительные элементы. Сервис и дополнительные элементы, имеющиеся у объекта оценки аналогичны сервису и дополнительным элементам присутствующих у аналогов объекта оценки.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Согласование результатов стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось «Методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов».

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Данная зависимость (от величины корректировки объекта-аналога) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

В результате проведенных расчетов аналогам объекта оценки были присвоенные следующие весовые коэффициенты:

Аналоги объекта оценки	№ 1	№ 2	№ 3	Итого
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога	1	1	1	3,00
Весовой коэффициент аналога	0,33333	0,33333	0,33333	1,00

Расчет величины арендной ставки приведен в следующей таблице:

Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги			
		объект оценки	1	2	3
Арендная ставка (величина предложений) руб./м ² /мес.			50	50	44,2
Корректировки					
Цена за единицу	руб./м ² /мес.		50	50	44,2
Объем оцениваемых прав		право пользования	право пользования	право пользования	право пользования

Элементы сравнения	Единица измерения	объект оценки	Аналоги		
			1	2	3
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Особые условия		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Условия финансирования		аналогичные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	руб./м ² /мес.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		49,8	49,8	44,0
Местоположение		г. Кушва	г. Алапаевск, ул. Токарей, 1	г. Камышлов	г. Кушва
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Физические характеристики:					
Физическое состояние помещения		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Экономические характеристики					
Коммунальные услуги, охрана		без к/у	без к/у	без к/у	без к/у
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
НДС		с НДС	вкл. все налоги	вкл. все налоги	вкл. все налоги
Корректировка	руб./м ² /мес.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		50,0	50,0	44,2
Сервис и дополнительные элементы		аналогичные	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²/мес.		50,0	50,0	44,2
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м ² /мес.		0,0	0,0	0,0
в % от цены продажи	%		0,0	0,0	0,0
Общая валовая коррекция	руб./м ² /мес.		0,0	0,0	0,0
в % от цены продажи	%		0,0	0,0	0,0
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость объекта оценки	руб./м ² /мес.	48			
Величина арендной ставки, округленно, с НДС	руб./м²/мес.	50			

Для расчетов была принята арендная ставка в размере 50 руб./м²/мес. с учетом НДС.

Указанная арендная ставка не включает в себя коммунальные платежи и электроэнергию.

Потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается как произведение арендной ставки на площадь зданий объекта оценки (в данном случае учтена площадь всех зданий, входящих в состав объекта оценки, т.к. эксплуатация всех зданий, в т.ч. вспомогательных возможна и необходима, для осуществления какого-либо, производственного процесса в помещениях объекта оценки, либо для использования в качестве складских помещений). Расчет арендной площади был произведен по методу БТИ путем суммирования общей площади всех помещений зданий, входящих в состав объекта оценки, в т.ч. вспомогательных. При подборе аналогов учитывалась также общая площадь всех помещений, в т.ч. вспомогательная.

Наименование	Пригодная для сдачи в аренду площадь помещений, м ²	Ставка аренды, руб/м ² /месяц, в т.ч. НДС	Кол-во месяцев	Потенциальный валовый годовой доход, руб.
Комплекс объектов недвижимого имущества	9007,7	50	12	5 404 620

4.4.2.4. Расчет действительного валового дохода.

Действительный валовых доход (ДВД) определяется как потенциальный доход с учетом потерь от недозагрузки площадей вследствие смены арендаторов и несвоевременности платежей по договору аренды. Основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)) оценщик установил, что величина недозагрузки производственных- складских помещений, в развитых городах Свердловской области составляет не менее 10-15% в год.

При определении процента недозагрузки были использованы материалы основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок "Коллективных экспертных оценки характеристик рынка недвижимости"

Интервал значений коллективной экспертной оценки процента недозагрузки коммерческих объектов недвижимости:

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	20%	25%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	10%	15%

(источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д./ Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)/Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2010г.).

При расчете ДВД уровень недозагрузки и потерь от неплатежей было взято среднее значения интервала в размере 12,5% от потенциального валового дохода

Использования объекта	производственно-складские площади
Потенциальный валовый годовой доход, (ПВД) руб.	5 404 620
Потери от недозагрузок, % от ПВД	12,5
Действительный валовый годовой доход (ДВД), руб.	4729042,5

4.4.2.5. Расчет чистого операционного дохода.

Для определения размера чистого годового необходимо из величины действительного годового дохода выделить налоговые платежи, уплачиваемые собственником объекта оценки. Поскольку ставка аренды не включает в себя расходы на электроэнергию и коммунальные услуги, поэтому действительный валовый доход не учитывает вышеуказанные затраты.

В соответствии с Решением Кушвинской городской Думы от 27.10.2005 N 362 (ред. от 07.12.2010) "О введении на территории Кушвинского городского округа земельного налога с 01.01.2006" земельный налог для земельного участка являющийся объектом оценки составляет 1,0% от кадастровой стоимости земельного участка (в отношении земельных участков: Предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок).

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 64 123 892,79 руб.

Таким образом, ЗН – налог на землю составляет:

$НЗ = СЗН \times К = 1,0\% * 64\ 123\ 892,79 = 641238,9 \text{ руб./год}$

Как правило собственники недвижимого имущества сдающие недвижимость в аренду применяют УСН- доходы, т.е. освобождены от уплаты налога на имущество. В связи с чем, величина налога на имущества при определении стоимости объекта оценки в настоящем отчете принята равной 0.

Расходы на управление приняты в размере 5% от действительного валового дохода, что составляет 236452,1 руб.

Использования объекта	производственно-складские площади
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	4729042,5
Операционные расходы, руб.	877691,1
Налог на землю, руб.	641238,9
Расходы на управление, % от ДВД	5,0
Чистый операционный годовой доход (I), руб	3851351,4

4.4.2.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.

В соответствии с формулой: $V = I/R$, где

V - стоимость,

I – чистый операционный годовой доход;

R – Коэффициент капитализации.

Стоимость объекта оценки составит:

Наименование	ЧОД, руб	К-т капитализации	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, округленно, тыс.руб., с НДС
Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.	3851351,4	0,1547	24 895 614	24 900

Вывод. Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, округленно, составляет: **24 900 000 (Двадцать четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС.**

4.5. Оценка сравнительным подходом.

4.5.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- метод моделирования рыночного ценообразования;
- метод сравнительного анализа сделок.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответственно путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения (аналогами объекта оценки). Полученная зависимость рыночной стоимости от элементов сравнения; количественных характеристик фактора сравнения соответственно для любого объекта сравнения предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом упомянутый набор ценообразующих факторов (элементов сравнения) включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (н-р при определении базы налогообложения недвижимости).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

На основании вышеизложенного в настоящем отчете при определении стоимости объекта оценка Оценщик принял решение в рамках сравнительного подхода применить метод сравнительного анализа сделок.

4.5.2. Методология оценки объекта оценки сравнительным подходом - методом сравнительного анализа сделок.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Выявление ценообразующих факторов.
4. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
5. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
6. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

4.5.3.Выбор набора ценообразующих факторов.

Выбор набора ценообразующих факторов.

В качестве ценообразующих факторов для объекта оценки были выбраны следующие ценообразующие факторы: качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка, местоположения, физические характеристики, экономические характеристики, сервис и дополнительные элементы (анализ ценообразующих факторов приведен в разделе 3.3.4.2. настоящего отчета).

4.5.4.Выбор удельных единиц сравнения.

В качестве удельной единицы сравнения была выбрана удельная единица – 1 кв.м.

4.5.5.Выбор аналогов объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщик использовал следующие источники информации по ценам предложений (публичных оферт):

- Собственная база данных Оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости.
- Сведения, размещаемые Региональной ассоциацией «Уральская палата недвижимости» на сайте www.upn.ru в компьютерной сети Internet.
- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости, не размещающими свои данные в сети Internet, лично Оценщику при встречах или на телефонные запросы.
 - электронная версия еженедельника «Пульс Цен»
 - Еженедельная газета уральской палаты недвижимости Есть Вариант!
 - Журнал «Недвижимость»
 - газета «Есть вариант!»,
 - Ресурсы Интернет.

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») было установлено, предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества произ-

водственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

В связи с тем, что рынок недвижимости в г. Кушва не развит в достаточной степени, в связи с чем в качестве аналогов были подобраны аналоги в других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам (см. раздел 3.3.3. настоящего отчета).

В нижеприведенной таблице "Аналоги объекта оценка" приведены аналоги с описанием ценообразующих факторов аналогов, существенных с точки зрения стоимости объекта оценки. Копии объявлений с предложениями аналогов объектов оценки, размещенных в сети Интернет, используемых в качестве аналогов приведены в приложении к настоящему отчету.

Аналоги объекта оценки:

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес/ местоположение аналога.	г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	г. Реж, ул. Чкалова 5	г. Реж, ул. Советская, 1	г. Кушва, тер. Промышленный район агрофабрики	г. Качканар, ул. Тургенева 1
Использование	производственно-складские площади	производственно-складские площади	производственно-складские площади	производственно-складские площади	производственно-складские площади
Размер (площадь общая), кв.м.	9007,7	3 334	2 000	1 750	1 888
Цена предложения, руб.		12 000 000	8 500 000	10 000 000	6 200 000
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Особые условия	отсутствуют	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия рынка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	чистая продажа. Цена указана для общей площади.	чистая продажа. Цена указана для общей площади.	чистая продажа. Цена указана для общей площади.	чистая продажа. Цена указана для общей площади..	чистая продажа. Цена указана для общей площади.
Физическое состояние зданий (в соответствии с Шкалой «Оценки состояния объекта недвижимости»). Готовность к эксплуатации.	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложений.
Земельный участок, кв.м.	126412	23000	4670	5000	2555
Права на участок	собственность	собственность	аренда	собственность	аренда
Экономические характеристики	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания
Сервис и дополнительные элементы	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.
Источник информации (Текст объявлений с предложениями аналогов объекта оценки приведен в приложении к настоящему отчету.		http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/5233-823.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: ЛЕВЬ (ЗАО Юридическая фирма "ЛЕВЬ") Адрес: Ленина 5/4, оф. 130 Тел: 371-45-37	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10381451-2240.htm Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ К.МАРКС (ООО "НОВО-СИТИ") Адрес: К.Маркса 24 Тел: 222-0-151, 262-39-70, 384-01-44	http://promportal.su/messages/395093/prodam-promishlennuyu-bazu-v-kushve.htm ООО "Первая Экскаваторная компания". телефон: /34344/ 627-35922210-66-99	http://www.e1.ru/business/realty/4192694.html Контактное лицо: Светлана Телефон: (343) 382-88-12

4.5.6. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Методы расчета корректировок на отличия объекта оценки и его аналогов. Метод сравнительного анализа продаж (предложений к продаже) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Таблица. Техники метода сравнительного анализа продаж (предложений к продаже):

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

При определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом корректировки проводились экспертным методом.

Определение размера корректировок.

Качество прав. Под качеством прав понимается объем прав на недвижимое имущество, входящее в состав объекта. Как правило основным отличием является права на земельный участок в составе объекта - собственность, либо аренда. Т.е. собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок. При отличии в качестве прав на земельный участок проводится корректировка, определяемая на основе необходимых затрат для оформления права собственности на земельный участок основанных на выкупной цене земельного участка.

Качество прав на здания (улучшения земельного участка) у объекта оценки и его аналогов аналогичные – право собственности.

Земельный участок принадлежит Заказчику на праве собственности, как и у аналога № 1,3. Права на земельные участки у аналогов №№ 2,4 – аренда. В связи с чем необходимо провести корректировку на качество прав. Величину корректировки для аналогов №№ 2,4 оценщик принимает как отношение выкупной цены земельного участка к общей площади улучшений расположенных на участке.

Выкупная цена земельного участка определена в разделе 4.3.2. настоящего отчета, ее размер составляет 23,84 руб./кв.м.

Расчет величины поправки на качество прав:

Наименование показателя	обозначение	Объект оценки	Значения для аналогов			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь зданий	S _{зд}	9007,7	3 334	2 000	1 750	1 888
Размер земельного участка	S _{зу}	126412	23000	4670	5000	2555
Права на участок		Собст-	собст-	аренда	собст-	аренда

		венность	венность		венность	
Выкупная цена участка, руб. ($S_{зв} * 23,84$)	ВЦ		548 320	111 333	119 200	60 911
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./м ² ($ВЦ/S_{зд}$)	К			55,67		32,26

Условия финансирования.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

Условия финансирования для всех аналогов объекта оценки являются рыночными, платеж осуществляется денежными средствами.

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Особые условия.

Группа факторов, именуемая особые условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Особые условия продажи отсутствуют как у объекта оценки, так и у всех его аналогов.

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Условия рынка.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков». МКСО разработал специальный документ «Оценка на развивающихся рынках», который требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках, а также подробного описания ситуации в отчете (в том числе освещения всех ограничивающих условий).

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Для определения скидки на торг в настоящем отчете были использованы исследованиями компании ФБК (см. раздел 3.3.4.2. настоящего отчета), основанной в 1990 году и являющейся одной из старейших российских аудиторско -консалтинговых фирм.

В результате проведенных исследований компании ФБК были сделаны следующие выводы:

-Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков:

Веб www.fbkr.ru/news/110067/13219/

1. Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

Источник: анализ ООО «ФБК».

- При оценке зданий и земельных участков сравнительным подходом были рекомендованы к использованию следующие значения скидки на торг:

Найти

Веб www.fbkr.ru/news/110067/13219/

3. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Зем уч
До 250	6	7	9	
Свыше 250 до 500	4	5	7	
Свыше 500	2	3	5	

Источник: анализ ООО «ФБК».

Источник информации: <http://www.fbkr.ru/news/110067/13219/>

Аналоги объекта оценки предлагались на продажу. Оценщик, учитывая местонахождение объекта оценки, результаты исследований аудиторско-консалтинговой фирмы «ФБК», основываясь на консультациях со специалистами риэлторских компаний, в частности с директором ООО "Юридический центр-2" (членом Уральской палаты недвижимости тел. ((343) 2130496)), а также на основании личного опыта, оценщик установил, принял значения скидки на торг в размере 9%.

Корректировка – -9% для всех аналогов объекта оценки.

Местоположение. Аналоги объекта оценки и объект оценки имеют месторасположение не имеющее существенных преимуществ друг перед другом. Т.к. географически расположены в городах на расстоянии более 75 км от областного центра Свердловской области, являются центрами муниципальных образований Свердловской области. Также муниципальные образования в которых расположены аналоги имеют основные экономические показатели не имеющие существенных преимуществ друг перед другом (см. раздел 3.3.3. настоящего отчета).

Физические характеристики

Поправка на разницу в площади земельного участка

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов сравнения по формуле:

$$S' = S_{ЗУ} / S_{ЗД}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и аналогами:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}, \text{ где:}$$

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

S'_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога объекта оценки, кв.м/кв.м (принята с коэффициентом 1,1 общей площади аналога);

Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{ЗУ}, \text{ где:}$$

$C_{ЗУ}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка определена в разделе 4.3.2. настоящего отчета, ее размер составляет $C_{ЗУ} = 163$ руб./кв.м.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка:

Наименование показателя	обозначение	Объект оценки	Значения для аналогов			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь зданий	$S_{ЗД}$	9007,7	3 334	2 000	1 750	1 888
Размер земельного участка	$S_{ЗУ}$	126412	23000	4670	5000	2555
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади здания, кв.м./кв.м.	S'	14,03	6,90	2,34	2,86	1,35
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'_i$		7,14	11,70	11,18	12,68
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K		1163,03	1906,90	1821,79	2066,966

Физический износ. Техническое состояние зданий, входящих в состав объекта оценки, как и его аналогов в соответствии с градациями шкалы «Оценки состояния объекта недвижимости» в основном характеризуются как не вполне удовлетворительное. Объект оценки и его аналоги готовы к эксплуатации без дополнительных финансовых затрат.

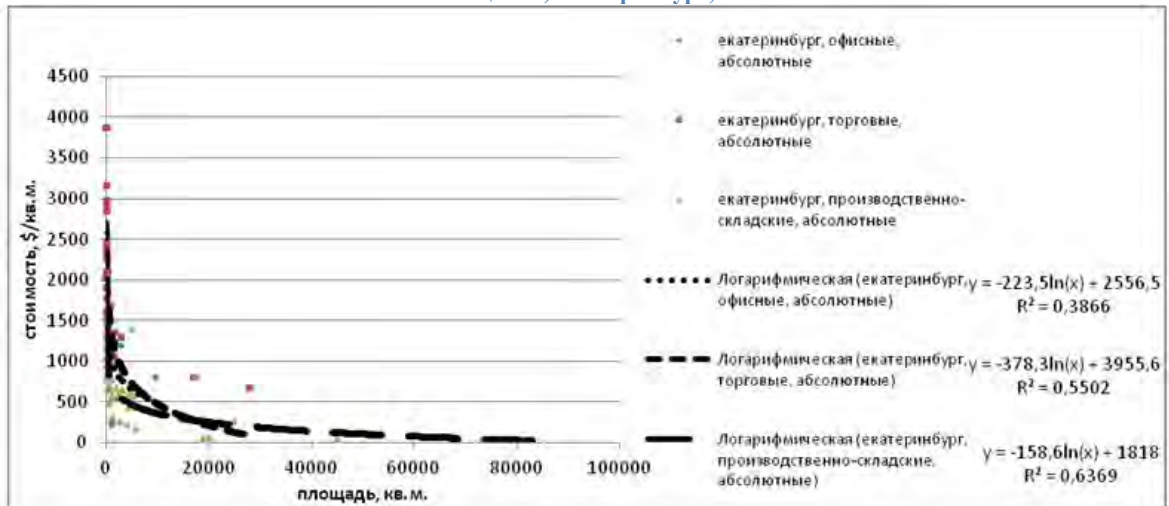
Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Площадь. Площадь. Как правило, при прочих равных условиях объекты недвижимости меньшей площадью продаются на рынке по более высокой цене в пересчете на единицу площади, данное утверждение относится в большей степени к торговой и офисной недвижимости и в меньшей мере для производственной недвижимости.

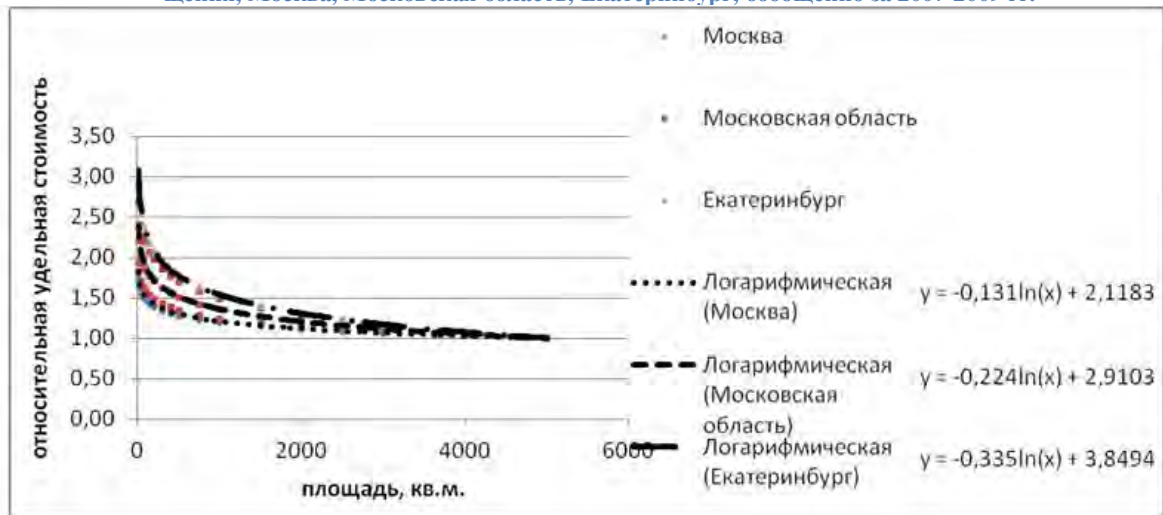
В результате ретроспективного анализа масштабного эффекта для нежилых помещений расположенных в г. Москве, Московской области и г. Екатеринбурге (источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.crcpa.ru/Publications/023/>)

Были установлены следующие зависимости:

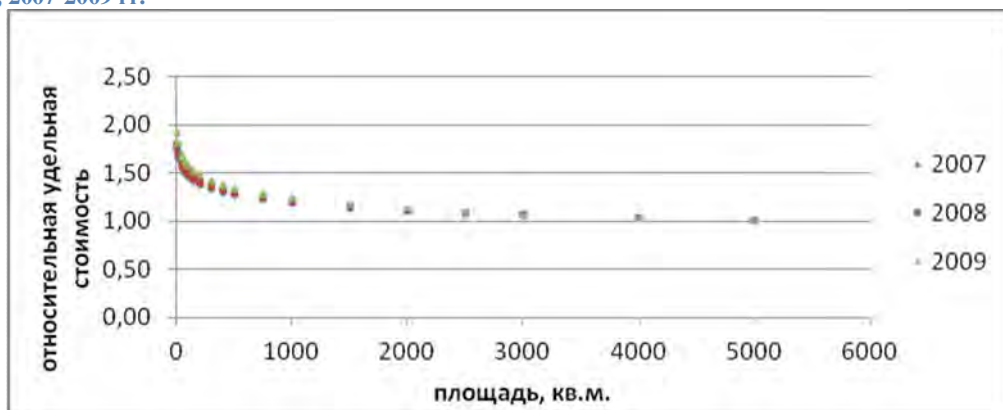
Зависимость удельной стоимости от площади помещения. Офисные, торговые, производственно складские помещения, Екатеринбург, 2009 г.



Зависимость относительной удельной стоимости от площади помещения. Производственно-складские помещения, Москва, Московская область, Екатеринбург, обобщенно за 2007-2009 гг.



Динамика изменения относительной удельной стоимости. Производственно-складские помещения, Москва, 2007-2009 гг.



Диапазоны площадей, в которых масштабный эффект не оказывает существенного влияния на удельную стоимость.

Тип помещения	Год	Москва		Московская область	
		Минимум	максимум	минимум	Максимум
офисные помещения	2007	1800	4000	800	1600
	2008	600	2000	1000	2000
	2009	1000	3400	700	1500

Тип помеще- ния	Год	Москва		Московская область	
		Минимум	максимум	минимум	Максимум
торговые по- мещения	2007	600	1600	600	3000
	2008	400	1200	600	1600
	2009	400	1200	-	-
производст- венно- складские по- мещения	2007	600	1400	-	-
	2008	3000	9000	3000	9000
	2009	5000	14000	4000	16000

На основании выполненных исследований сделаны следующие выводы:

- Масштабный эффект влияет на формирование удельной стоимости помещений всех исследованных типов и местоположений. Наиболее достоверно его описывают регрессии логарифмического типа;
- Существуют диапазоны помещений различного назначения, востребованных на рынке и слабо подверженных влиянию масштабного эффекта. Для таких площадей корректировки на масштабный эффект нецелесообразны;
- На базе ретроспективных данных установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м., что подтверждается в ретроспективных работах по масштабному эффекту.
- Существенного ретроспективного изменения динамики масштабного эффекта не обнаружено за период 2007 – 2009 гг. по всем типам помещений;
- Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения;

источник информации: Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. Яскевич А.Е. <http://www.cpcpa.ru/Publications/023/> :

Учитывая ретроспективные результаты анализа масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости, проведенный Яскевичем А.Е. и его вывод о существовании диапазонов помещений различного назначения слабо подверженных влиянию масштабного эффекта, к которым согласно его исследованиям относятся и складские помещения. А также учитывая то, что на базе ретроспективных данных Яскевичем А.Е. установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м. и его рекомендация о нецелесообразности для таких площадей корректировки на масштабный эффект. Оценщик принял решение не проводить корректировку для аналога объекта оценки № 1, т.к. площади объекта оценки и его аналога № 1 больше 2500 кв.м.

Площади аналогов №№ 2-4 1750- 2000 кв.м.

Наиболее достоверным способом определения поправки на масштабный эффект является построение графических зависимостей стоимости объектов недвижимости от их площадей и подбор аппроксимирующих формул с применением методов корреляционно - регрессионного анализа.

Для построения графической зависимости необходима следующая последовательность действий:

- выборка данных по производственным объектам недвижимого имущества, имеющего аналогичное месторасположение;
- статистическая обработка и проведение сравнительного анализа данных с учетом случайных ошибок измерений;
- построение графических зависимостей стоимости помещений от их площадей и подбор аппроксимирующих формул с применением методов корреляционно - регрессионного анализа.

-анализ полученных зависимостей и общие выводы.

В рамках настоящего отчета определение поправки на масштабный эффект с помощью построения графических зависимостей стоимости объектов недвижимости от их площадей и подбор аппроксимирующих формул с применением методов корреляционно - регрессионного анализа не Оценщику не представляется возможным в силу следующих обстоятельств:

В результате анализа печатных и электронных СМИ (<http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.e1.ru>, <http://upn.ru>, <http://nedv.info/>, <http://kushva-online.ru/>, газета «Есть вариант!», еженедельник «Пульс цен», Областная газета «Быстрый курьер») было установлено, предложения на продажу и в аренду недвижимого имущества производственно-складского назначения в г. Кушва носят единичный характер. Это объясняется неразвитостью рынка недвижимости в г. Кушва, фактически его отсутствием. Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

В связи с тем, что рынок недвижимости в г. Кушва и других городах Свердловской области сопоставимых с городом Кушва по своим экономическим, географическим и другим характеристикам не развит в достаточной степени, т.е. у Оценщика отсутствует возможность собрать актуальный массив выборки данных по производственным объектам недвижимого имущества, имеющего аналогичное месторасположение и определить поправку на масштабный эффект с помощью построения графических зависимостей стоимости объектов недвижимости от их площадей и подбор аппроксимирующих формул с применением методов корреляционно - регрессионного анализа.

В связи с чем для расчета поправки Оценщик использовал поправочную таблицу по влиянию площади на стоимость объектов из справочника «Ко-Инвест» «Складские здания и сооружения 2008», поскольку она является универсальной (Условия применимости данной таблицы по влиянию площади на стоимость объектов из справочника «Ко-Инвест» аналогичны условиям применимости затратного подхода. Поправка может быть недостоверной в тех случаях, когда Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода в связи с несоответствием получаемых результатов рынку, т.е. сравнительным подходом):

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o / V_{ср}$	K_o	$S_o / S_{ср}$	K_o
0,49-0,3	1,2	0,86-0,5	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,5	0,93

Корректировка для аналогов объекта оценки №№ 2-4 в соответствии с вышеприведенной таблицей составит -7%. Из графика "Динамика изменения относительной удельной стоимости. Производственно-складские помещения, Москва, 2007-2009 гг" (см. выше), что относительная удельная стоимость кв.м. площади производственно-складских помещений 1750-2000 кв.м. (диапазон площадей аналогов №№ 2-4) снижения стоимости до площади 2 500 кв.м. (установлено незначительное влияние масштабного эффекта снижения стоимости при площади свыше 2 500 кв.м. и его рекомендация о нецелесообразности для таких площадей корректировки на масштабный эффект) находится в интервале 7-10%. На основании вышеизложенного Оценщик считает возможным при-

менить корректировку для аналогов №№ 2-4 в размере 7%.

Корректировка – 0% для аналога объекта оценки № 1.

Корректировка – -7% для аналогов объекта оценки №№ 2-4.

Экономические характеристики.

Экономические характеристики у объекта оценки аналогичны экономическим характеристикам аналогам. В цену предложения включены все налоги. Использование объектов-аналогов соответствует принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Корректировка: 0% для всех аналогов объекта оценки.

Сервис и дополнительные элементы.

Сервис и дополнительные элементы у объекта оценки аналогичны аналогам.

Корректировка – 0% для всех аналогов объекта оценки.

Согласование результатов величины стоимости проводилось «Методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов».

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Данная зависимость (от величины корректировки объекта-аналога) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

В результате проведенных расчетов аналогам объекта оценки были присвоены следующие весовые коэффициенты:

Аналоги объекта оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	Итого
Корректировка, %	41,313	64,890	49,483	83,866	239,55
Вес аналога	0,82754	0,72912	0,79344	0,64990	3,00
Весовой коэффициент аналога	0,27585	0,24304	0,26448	0,21663	1,00

Значение суммарной корректировки по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30%. Данное обстоятельство обусловлено тем, что по результатам анализа рынка недвижимости (см. раздел. 3.3.4.1. сделать вывод о том, что рынок недвижимости в г. Кушва является слаборазвитым, сделки по купле-продаже носят несистематический характер.

Это обусловлено тем, что рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга (г. Березовский, Верхняя Пышма), а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Также значительное значение суммарных корректировок обусловлено тем, что объект оценки и его аналоги обеспечены различными по площади земельными участ-

ками и проводилась корректировка на разницу в площади земельного участка в составе объекта оценки и его аналогов.

В результате, проведенных корректировок стоимость, полученная сравнительным подходом за 1 кв.м. общей площади зданий, входящей в состав объекта оценки в размере 5292,14 руб./кв.м. практически совпала с величиной средних цен предложения по промышленной недвижимости в Свердловской области, расположенной на расстоянии свыше 75 км от г. Екатеринбурга (5295 руб./кв.м. - см. раздел 3.3.4.2. настоящего отчета):

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	21320	21902	22481	216627	24981	25265	25454
Область	9570	7982	8216	434879	7804	7933	7809
75 км	10742	10075	10436	224202	10735	10831	10642
свыше 75	5580	5755	5852	210677	5055	5194	5295

Источник информации: Информация предоставлена ЗАО «ИАА «ФинИнфо» (тел.: (343)2-102-698, 3792-665). Закрытое акционерное общество "Информационно-аналитическое агентство Уральского Фондового Центра "ФинИнфо" было создано для информационного обеспечения приватизации предприятий Урала при содействии Уральского Фондового Центра (УФЦ).

Также в результате, проведенных корректировок стоимость, полученная сравнительным подходом за 1 кв.м. общей площади зданий, входящей в состав объекта оценки в размере 5292,14 руб./кв.м. практически совпала с величиной стоимости, полученной затратным подходом 5293,25 руб./кв.м. вышеуказанные два обстоятельства практически полного совпадения стоимостей, полученных затратным и сравнительным подходом с суммарных корректировок с средней ценой предложения (5295 руб./кв.м.) по промышленной недвижимости в Свердловской области, расположенной на расстоянии свыше 75 км от г. Екатеринбурга правильность введенных корректировок.

Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги объекта оценки				
		оценив.	1	2	3	4
Цена предложений аналогов	руб.		12 000 000	8 500 000	10 000 000	6 200 000
Общая площадь	м ²	9007,7	3 334	2 000	1 750	1 888
Корректировки						
Цена за един. общей площади	руб./м ²		3 599,3	4 250,0	5 714,3	3 283,2
Качество прав		Право собственности	право собственности	право собственности. Право аренды на участок.	право собственности	право собственности. Право аренды на участок.
Корректировка	%		0,0	55,7	0,0	32,3
Скорректированная цена	руб./м ²		3 599,3	4 305,7	5 714,3	3 315,5
Особые условия		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 599,3	4 305,7	5 714,3	3 315,5
Условия рынка			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 275,3	3 918,2	5 200,0	3 017,1
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 275,3	3 918,2	5 200,0	3 017,1
Местоположение		г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	г. Реж, ул. Чкалова 5	г. Реж, ул. Советская, 1	г. Кушва, тер. Промышленный район аглофабрики	г. Качканар, ул. Тургенева 1
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 275,3	3 918,2	5 200,0	3 017,1
Физические характеристики:						
Площадь земельного участка	м ²	126412	23000	4670	5000	2555
Корректировка	руб./м ²		1 163,03	1 906,90	1 821,79	2 066,97
Скорректированная цена	руб./м ²		4 438,4	5 825,1	7 021,8	5 084,0
Площадь улучшений	м ²	9007,7	3 334	2 000	1 750	1 888
Корректировка	%		0,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 438,4	5 417,3	6 530,3	4 728,2
Физическое состояние зданий (в соответствии с Шкалой «Оценки состояния объекта недвижимости»). Готовность к эксплуатации.		не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложе-	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых вложе-	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных	не вполне удовлетворительное. Объект готов к эксплуатации без дополнительных финансовых

Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги объекта оценки				
		оценив.	1	2	3	4
		финансовых вложений	ний	ний	финансовых вложений	вых вложений
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 438,4	5 417,3	6 530,3	4 728,2
Экономически характеристики:		Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания	Цена указана с учетом всех налогов. ННЭИ - производственно-складские здания
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 438,4	5 417,3	6 530,3	4 728,2
Сервис и дополнительные элементы		В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.	В наличии все необходимые коммуникации и подъездные пути. Имеются административные и бытовые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 438,4	5 417,3	6 530,3	4 728,2
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./м ²		839,1	1 167,3	816,0	1 444,9
в % от цены продажи	%		23,3	27,5	14,3	44,0
Общая валовая коррекция	руб./м ²		1 487,0	2 757,8	2 827,6	2 753,5
в % от цены продажи	%		41,3	64,9	49,5	83,9
Весовой коэффициент			0,27585	0,24304	0,26448	0,21663
Цена за един. общей площади, с НДС	руб./м ²	5292				
Стоимость объекта оценки, с НДС	Руб.	47671705				

Вывод. Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, округленно, составляет: **47 670 000** (Сорок семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС.

4.5.7. Определение надежности полученных результатов сравнительным подходом.

Для определения надежности полученных результатов произведем расчет предельной ошибки интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95%.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 10, совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Расчет выполняется в следующей последовательности:

а) Вычислить **дисперсию** выборки по формуле:

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \tilde{X})^2, \text{ где}$$

- S^2 - дисперсия выборки;
 n - количество аналогов;
 x_i - скорректированная стоимость i -го аналога;
 \tilde{X} - среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу).

б) Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** как корень квадратный из дисперсии ($\sqrt{S^2}$).

в) Вычислить **стандартную ошибку** выборки по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение/КОРЕНЬ(Количество аналогов).

г) Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов.

д) Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t -критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости (арендной ставки) и выразить в процентах.

е) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

В результате проведенных расчетов для определения надежности, полученных результатов были получены следующие результаты:

Рыночная стоимость, руб./м ²	5 292
Стандартное (среднеквадратическое) отклонение	930,0317146
Критические точки распределения Стьюдента	2,570581835
Предельная ошибка, %.	18,44
Предельная ошибка, руб./м ²	976
Доверительный интервал, руб./м ²	4316-6268

Полученный диапазон стоимости одного квадратного метра (доверительный интервал) 5 292 руб./кв.м. ± 18,44% покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки, определенную сравнительным подходом с вероятностью 95%, т.е. предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% превышает 15%.

4.6.Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки, полученных различными подходами.

Использование трех (двух) подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех (двух) разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Применяя различные подходы при определении величины рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Затратный подход, руб., с НДС.	Доходный подход, руб. с НДС.	Сравнительный подход, руб. с НДС.
47 680 000	24 900 000	47 670 000

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта были проанализированы преимущества и недостатки использованных методов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости формируется под влиянием нескольких факторов: затрат на его создание, баланса спроса и предложения, потенциальной доходности объекта. Теоретически, на сбалансированном и совершенном рынке недвижимости, рыночные издержки на создание объекта недвижимости, рыночная информация по продажам аналогов и капитализированный доход от объекта недвижимости должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравнивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения.

Стоимости, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга. Поэтому при определении окончательной рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах и особенностей использованных методов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости Объекта, Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Также необходимо учесть, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Кроме того, достаточно сложно оценить все формы износа. Однако преимуществом применения затратного подхода является то, что данный подход наиболее реально отражает рыночную стоимость вновь построенных или реконструированных объектов недвижимости.

2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Оценщик полагает, что результат сравнительного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину рыночной стоимости. Стоимость полученная в рамках сравнительного в пересчете на кв.м. (5292 руб.кв.) очень близка к стоимости средних цен предложения по промышленной недвижимости на расстоянии более 75 км. от г. Екатеринбурга (5295 руб.кв. м см раздел 3.3.4.1. настоящего отчета.).

3. Доходный подход считается надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Большинство промышленных объектов строится и приобретается инвесторами для использования в собственных нуждах.

Результаты о стоимости объекта оценки, полученные различными подходами отличаются друг от друга. При этом следует отметить, что результаты, полученные по сравнительному и затратному подходу отличаются крайне незначительно между собой и в то же время существенно расходятся с результатом, полученным доходным подходом. Данное существенное различие объясняется, тем что объект оценки в меньшей мере

относится к доходной недвижимости, т.е. к недвижимости единственной (основной) целью приобретения которой является - сдача в аренду. Большинство промышленных объектов строится и приобретается инвесторами для использования в собственных нуждах.

Для согласования результатов, полученных различными методами оценки, применялся метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий математической процедуры для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность, проявления элемента иерархии i , относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1-равная важность;
- 3-умеренное превосходство одного над другим;
- 5- существенное превосходство;
- 7- значительное превосходство;
- 9- очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8- промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = c$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/c$.

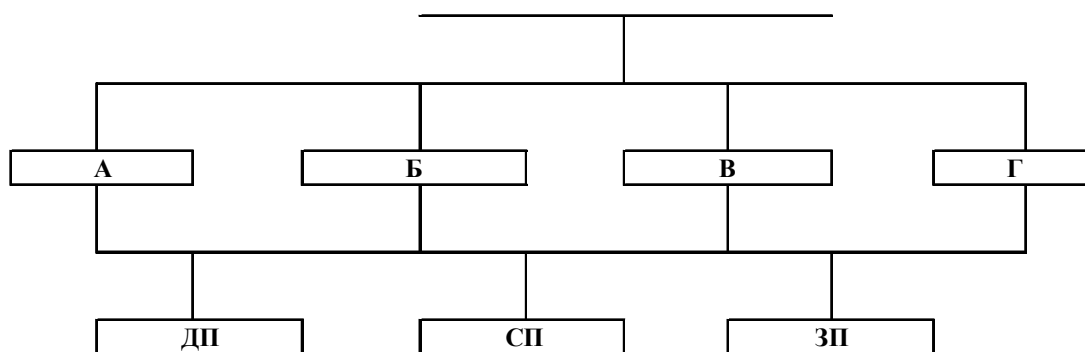
При сравнении элементов А и Б ставятся следующие вопросы:

какой из них важнее или имеет большее воздействие;

какой из них более вероятен.

Представляем проблему согласования результатов в виде иерархии

Представляем проблему согласования результатов в виде иерархии



Где, верхний уровень- цель - определение рыночной стоимости;

Промежуточный уровень- критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б)тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ;

В)способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Нижний уровень - набор альтернатив- результаты, полученные различными методами оценки (ДП- доходный подход, ЗП -затратный подход, СП -сравнительный подход).

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес
А	1	1	1	1	1	0,25
Б	1	1	1	1	1	0,25
В	1	1	1	1	1	0,25
Г	1	1	1	1	1	0,25
	Сумма				4,0	1,00

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А).

	СП	ЗП	ДП		Вес А
СП	1	1	9	2,08	0,47
ЗП	1,00	1	9	2,08	0,47
ДП	0,11	0,11	1	0,23	0,05
	сумма			4,39	1,00

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б).

	СП	ЗП	ДП		Вес Б
СП	1	1	9	2,08	0,47
ЗП	1,00	1	9	2,08	0,47
ДП	0,11	0,11	1	0,23	0,05
	сумма			4,39	1,00

Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В).

	СП	ЗП	ДП		Вес В
СП	1	5	3	2,47	0,65
ЗП	0,20	1	0,50	0,46	0,12
ДП	0,33	2,00	1	0,87	0,23
	сумма			3,80	

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (Г).

	СП	ЗП	ДП		Вес Г
СП	1	3	7	2,76	0,65
ЗП	0,33	1	5,00	1,19	0,28
ДП	0,14	0,20	1	0,31	0,07
	сумма			4,25	1,00

Определяем итоговое значение весов каждого метода

	А	Б	В	Г	Итог
	0,25	0,25	0,25	0,25	
СП	0,47	0,47	0,75	0,65	0,587
ЗП	0,47	0,47	0,18	0,28	0,353
ДП	0,05	0,05	0,06	0,07	0,060

Методом анализа иерархий для различных подходов были определены следующие весовые коэффициенты:

затратному подходу весовой коэффициент -0,353.

доходному подходу весовой коэффициент -0,060.

сравнительному подходу весовой коэффициент -0,587.

Наименьший весовой коэффициент был присвоен доходному подходу, т.к. объект оценки в меньшей мере относится к доходной недвижимости, т.е. к недвижимости единственной (основной) целью приобретения которой является - сдача в аренду. Большинство промышленных объектов строится и приобретается инвесторами для использования в собственных нуждах. Данное обстоятельство косвенно подтверждается тем, что стоимость, полученная затратным (5293,25 руб./кв.м.) и сравнительным (5292,14 руб./кв.м.) подходом за 1 кв.м. общей площади зданий, входящей в состав объекта оценки практически совпала с величиной средних цен предложения по промышленной недвижимости в Свердловской области, расположенной на расстоянии свыше 75 км от г. Екатеринбурга (5295 руб./кв.м.):

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Недвижимость	13.12.2011	17.07.12	14.08.12	18.09.12	16.10.12	13.11.12	18.12.12
Екатеринбург	21320	21902	22481	216627	24981	25265	25454
Область	9570	7982	8216	434879	7804	7933	7809
75 км	10742	10075	10436	224202	10735	10831	10642
свыше 75	5580	5755	5852	210677	5055	5194	5295

Источник информации: Информация предоставлена ЗАО «ИАА «ФинИнфо» (тел.: (343)2-102-698, 3792-665). Закрытое акционерное общество "Информационно-аналитическое агентство Уральского Фондового Центра "ФинИнфо" было создано для информационного обеспечения приватизации предприятий Урала при содействии Уральского Фондового Центра (УФЦ).

Взвешенный итог и определение рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, доходного и сравнительного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – весовой коэффициент затратного, доходного и сравнительного подхода соответственно

Результаты определения рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены ниже:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, тыс.руб., с НДС.	Доходный подход, тыс.руб. с НДС.	Сравнительный подход, тыс.руб. с НДС.	Вес затратного подхода	Вес доходного подхода	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, тыс.руб. с НДС.
Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.	47 680	24900	47 670	0,353	0,060	0,587	46307

При согласовании результатов была получена следующая стоимость объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб., с НДС
Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.	46 310 000

4.7. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке общей площадью 126 412 кв.м. по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1 на дату оценки с учетом НДС, ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

46 310 000 (Сорок шесть миллионов триста десять тысяч) рублей, в т.ч.:

Наименование	вклад, вносимый в итоговую стоимость объекта оценки, (расчет приведен в разделе 4.3.5. настоящего отчета)%	Стоимость, в т.ч. НДС (18%) руб.	Стоимость, без НДС руб.
Здание блока вспомогательных помещений, литер 3, общей площадью 1133,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №13	6,55	3 040 000	2 576 271,19
Здание бетонного цеха, литер 10А, 10Б, общей площадью 1285,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №4, 14	1,06	490 000	415 254,24
Гараж, литер 16А, 16Б, 16В, общей площадью 475,8 кв.м., назначение: нежилое. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №1	2,30	1 065 000	902 542,37
Здание известкового цеха, литер 12А, 12Б, 12В, общей площадью 264,6 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №3	1,70	785 000	665 254,24
Здание компрессорной, литер 11, общей площадью 186,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №9	1,82	845 000	716 101,69
Здание механической мастерской, литер 14А, 14а, общей площадью 428 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №2	2,15	995 000	843 220,34
Здание парокотельной, литер 7А, 7Б, 7В, общей площадью 676,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №12	6,22	2 880 000	2 440 677,97
Здание склада арматурной стали, литер 6, общей площадью 660,3 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение №8	4,30	1 990 000	1 686 440,68
Здание трансформаторной установки, литер 18, общей площадью 84,2 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1,	1,06	490 000	415 254,24

Наименование	вклад, вносимый в итоговую стоимость объекта оценки, (расчет приведен в разделе 4.3.5. настоящего отчета)%	Стоимость, в т.ч. НДС (18%) руб.	Стоимость, без НДС руб.
строение №7			
Здание цеха сборного железобетона, литер 2А, 2Б, 2В, общей площадью 3508,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 5,6,10,11.	24,37	11 290 000	9 567 796,61
Здание столовой, литер 3, общей площадью 304,7 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская обл. г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, строение № 15	5,13	2 370 000	2 008 474,58
Сооружение - электрическая линия 6 кВ, протяженностью – 2 750 м. Адрес: РФ, Свердловская область г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок № 1	0,22	100 000	84 745,76
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий) Площадь: 126 412 кв.м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1	43,12	19 970 000 НДС не облагается	19 970 000 НДС не облагается
Итого	100	46 310 000	42 292 034

**Оценщик-эксперт по
оценке имущества**

_____ **Чувашев А.Н.**