



620014, Екатеринбург  
Радищева 10, оф.411-412  
Т. (343) 356-03-00  
Т./Ф. (343) 356-03-01  
E-mail: eks\_in@mail.ru

# ОТЧЕТ

№ 88-12/14

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Фирма «ЭКСИН»**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «Трио 2000»**

Екатеринбург  
2014

## Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. Основные понятия.....	10
2.2. Объем и этапы исследования.....	12
2.3. Перечень использованных данных и документов.....	13
2.3.1. Информация, переданная Заказчиком.....	13
2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы.....	13
2.3.3. Монографии и методические материалы.....	13
2.3.4. Открытые источники информации.....	14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.1. Анализ юридических прав на объект оценки.....	15
3.1.1. Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус.....	15
3.1.2. Ограничения и обременения существующего права.....	15
3.1.3. Выводы по результатам анализа.....	15
3.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.....	15
3.2.1. Местонахождение объектов оценки.....	15
3.2.2. Описание объекта оценки.....	19
3.2.3. Фотографии объекта оценки.....	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ... 24	24
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	24
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	29
4.2.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Екатеринбурга.....	29
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен;.....	33
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	35
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.....	37
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
5.1. Теоретические основы.....	38
5.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки.....	40
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	41
6.1. Определение стоимости недвижимого имущества.....	41
6.1.1. Затратный подход.....	41
6.2.2. Сравнительный подход.....	56
6.3.3. Доходный подход.....	62
6.3.4. Согласование результатов.....	74
7. СРАВНЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ С АНАЛИЗОМ РЫНКА.....	79
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	80
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	81

**Уважаемая Елена Викторовна!**

В соответствии с договором № 88-12/14 от 11.12.2014 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества при согласовании результатов, полученных различными подходами, составляет:

**3 900 000 (Три миллиона девятьсот тысяч) рублей с НДС (при его наличии).**

В том числе:

Таблица 1

<i>Наименование</i>	<i>Итоговая величина стоимости объекта</i>
Земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.	<b>453 000</b> рублей (Четыреста пятьдесят три тысячи)
Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная.	<b>3 447 000</b> рублей с НДС (при его наличии) (Три миллиона четыреста сорок семь тысяч)

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 11.12.2014 года.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.

Характеристика оцениваемых объектов приведена в Отчете об оценке. Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254; ФСО №7, утверждены Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков (РОО).

Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,  
Директор ООО «Фирма «ЭКСИН»

Г.В. Доронина

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Дата составления и порядковый номер Отчета</i>	Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г.
<i>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</i>	Договор № 88-12/14 от 11.12.2014 г.

#### **Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

<i>Описание объектов оценки</i>	<p>- Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная.</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.</p> <p>Подробное описание объектов оценки приведено в разделе Знаящего Отчета.</p>
---------------------------------	--

#### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей с НДС (при его наличии)</i>	<i>Сравнительный подход, рублей с НДС (при его наличии)</i>	<i>Доходный подход, рублей с НДС (при его наличии)</i>
<i>Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.</i>	4 026 720	4 278 479	3 096 154

#### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

<i>Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.</i>	<b>3 900 000 (Три миллиона девятьсот тысяч) рублей с НДС (при его наличии).</b>
---	---

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки</b>	<p>Объект недвижимого имущества, находящийся в собственности ООО «Трио 2000»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная.</li> <li>- Земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.</li> </ul> <p>Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная.</li> <li>- Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения; разрешенное использование: под зданием столярного цеха; кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p><b>Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права бб АЕ 698308 от 29.12.2012 г.</li> <li>2. Копия: Кадастровый паспорт на здание столярного цеха от 06.12.2012г.</li> <li>3. Копия: Технический паспорт на здание столярного цеха</li> </ol> <p><b>Земельный участок</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права бб АЕ 698313 от 29.12.2012 г.</li> <li>2. Копия: Кадастровый паспорт на земельный участок № 6614/201/09-4219 от 08.09.2009 г.</li> </ol>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><b>Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е):</b></p> <p>Право собственности на объекты оценки ООО «Трио 2000»</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона</p> <p><b>Земельный участок:</b></p> <p>Право собственности на объекты оценки ООО «Трио 2000»</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона</p>
<b>Собственник</b>	ООО «Трио 2000»
<b>Реквизиты</b>	<p><b>Адрес:</b> 623300, г. Красноуфимск, ул. Советская, 60</p> <p><b>ИНН/КПП:</b> 6619011552 / 661901001</p> <p><b>ОГРН:</b> 1076619000325</p> <p><b>Дата присвоения ОГРН:</b> 03.04.2007 г.</p> <p><b>Р/с</b> 40702810811300000076 в ОАО «СКБ-Банк» г. Екатеринбург</p> <p><b>К/с</b> 30101810800000000756</p> <p><b>БИК</b> 046577756</p>
<b>Правоустанавливающие документы</b>	Приведены в Главе 2 настоящего Отчета.
<b>Балансовая стоимость объектов оценки, рублей</b>	Приведены в Главе 3 настоящего Отчета.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения</b>	Использование результатов для целей процедуры банкротства.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная.
<b>Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной</b>	-

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

<b>Дата осмотра</b>	11.12.2014.
<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</b>	11.12.2014.
<b>Срок проведения оценки</b>	11.12.2014 – 31.12.2014.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Трио 2000» (ООО «Трио 2000») в лице конкурсного управляющего Е. В. Лисициной, действующего на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 07.11.2014 г. по делу №А60-1597/2014
<b>Реквизиты</b>	<p><b>Адрес:</b> 623300, г. Красноуфимск, ул. Советская, 60</p> <p><b>ИНН/КПП:</b> 6619011552 / 661901001</p> <p><b>ОГРН:</b> 1076619000325</p> <p><b>Дата присвоения ОГРН:</b> 03.04.2007 г.</p> <p><b>Р/с:</b> 40702810811300000076в ОАО «СКБ-Банк» г. Екатеринбург</p> <p><b>К/с:</b> 30101810800000000756</p> <p><b>БИК:</b> 046577756</p>

#### Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

<b>Оценщик:</b>	<p><b>Градицкий Михаил Станиславович</b> – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭК-СИН».</p> <p>Паспорт серия 65 11 № 354321 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбурга 21.03.2012г., стаж работы в оценочной деятельности с 11.08.2003 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 24.07.2007г. за регистрационным номером 000419. Место нахождения – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> <p>Диплом о высшем образовании Уральского политехнического института, ЗВ № 112409,1981г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 526187 в Уральском государственном техническом университете - УПИ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,08.07.2003г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 3261 До/12 в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность», 2012г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Градицкого Михаила Станиславовича (Свидетельство ООО «РОО» № 0014335 от 19.07.2013 г.) застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» на сумму 3 000 000 руб. (полис страхования ответственности оценщиков №V51266-0000029 от 27.12.2013 г. действует с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.)</p>
-----------------	--

#### Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
<b>ИНН/КПП</b>	6660087626 / 667101001
<b>ОГРН</b>	1026604943265
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.09.2002г.
<b>Юридический адрес:</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 10, офис 411-412
<b>Фактическое местонахождение организации:</b>	620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 10, оф. 411-412; (343) 356-03-00, 356-03-01.

<p><b>Страхование ответственности</b></p>	<p>Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности Оценщика, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 7 000 000 (Семь миллионов) долларов США, полис №V51266-0000031 от 27.12.2013 г., действует с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.</p>
---	---

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

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий.

##### **Общие допущения и ограничивающие условия**

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.
5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
9. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

##### **Специальные допущения**

Рассматриваемые объекты оценки имеют ограничения (обременения) права в виде ипотеки и могут выступать в качестве объектов гражданского оборота только после снятия обременения – ипотеки, или по согласованию с банком. Учитывая вышесказанное, определение рыночной стоимости объекта оценки произведено без учета ограничений права.

### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7), а так же стандарты РОО.

#### **Федеральные стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20.07.07 г.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 255 от 20.07.07 г.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254 от 20.07.07 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.

#### **Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».**

1. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением совета РОО от 20.06.2007г., протокол № 65:
2. ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
3. ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
4. ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества;
5. ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки;
6. ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке.

### **1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными.

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;



5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ (1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 256-254 от 20.07.2007 г., ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. Сводом стандартов оценки (ССО 2010) общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным общим собранием РОО 30.11.2009 г.;
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

**Оценка** - процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу, является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Недвижимость** – физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

**Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Земельный участок** – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Улучшения земельного участка** – здания строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Здание** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

**Помещение** - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т. п.).

**Имущественные права** - права, которые связаны с собственностью на имущество.

**Затратный подход** – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. **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 (Федеральный Стандарт оценки № 1).

**Износ** – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства или замещения; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

**Корректировки** (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

**Сравнительный подход** – 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 (Федеральный Стандарт оценки № 1).

**Аналог 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.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1). *Чистый операционный доход* - разность действительного валового дохода и операционных расходов.

*Действительный валовой доход* – разность потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду,

*Потенциальный валовой доход* – доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

*Безрисковая ставка* – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно эта ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам

**Итоговая величина стоимости 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.

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный закон 135-ФЗ).

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, наи-

лучших 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.

## **2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

г) осмотр объекта оценки

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

**Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - затратный, сравнительный и доходный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.** При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

**Составление и передача Заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

## **2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ**

### **2.3.1. Информация, переданная Заказчиком**

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.;
2. Копия: Кадастровый паспорт на здание столярного цеха от 06.12.2012г.;
3. Копия: Технический паспорт на здание столярного цеха ;
4. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.;
5. Копия: Кадастровый паспорт на земельный участок № 6614/201/09-4219 от 08.09.2009 г.;
6. Копия: Кредитный договор №60045 от 14.12.2012г.;
7. Копия: Договор ипотеки №130009 от 11.02.2013г.;
8. Копия: Решение АС Свердловской области от 07.11.2014 по делу А60-1597/2014;
9. Копия: Справка о балансовой стоимости имущества

### **2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №14-ФЗ от 26.01.96 г.;
7. *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая).* - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
8. Стандарты РОО.

### **2.3.3. Монографии и методические материалы**

1. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
3. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
6. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;

7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
12. Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008)

#### ***2.3.4. Открытые источники информации***

1. Данные сети Интернет.

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.**

##### **3.1.1. Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус**

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оцениваемый объект недвижимого имущества принадлежит ООО «Трио 2000» на праве собственности. Право на недвижимое имущество подтверждается Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здание, сооружение и относящийся к нему земельный участок.

Земельный участок кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16 принадлежит ООО «Трио 2000» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.

Права на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 219), возникает с момента такой регистрации. Регистрация прав на объект недвижимости проведена.

##### **3.1.2. Ограничения и обременения существующего права**

По данным Свидетельств о государственной регистрации права, объекты имеют ограничения (обременения) права в виде ипотеки в силу закона

##### **3.1.3. Выводы по результатам анализа**

Рассматриваемые объекты оценки имеют ограничения (обременения) права в виде ипотеки и могут выступать в качестве объектов гражданского оборота только после снятия обременения – ипотеки, или по согласованию с банком.

#### **3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ.**

##### **3.2.1. Местонахождение объектов оценки**

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

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

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

Датой основания административного центра области считается 1723 год, когда начал работу Казенный металлургический завод на реке Исеть. В своё время область входила в состав Сибирской губернии, а затем Зауральской области Пермской губернии Российской империи. Образована как область РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 года — после выделения из её состава Пермской области.

Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины.

Высшая точка — гора Конжаковский Камень (1569 м). Самая северная точка — гора Яныгхачечахль (1023,8 м).

Главные реки: реки бассейна Оби (Исеть, Тавда, Тура) и Камы (Чусовая, Уфа). Самые крупные озёра области — Пелымский Туман (32,2 км<sup>2</sup>), Вагильский Туман (31,2 км<sup>2</sup>). Крупнейшие водораздельные озёра — Исетское (24 км<sup>2</sup>), Таватуй (21,2 км<sup>2</sup>).

Численность экономически активного населения области на конец марта 2006 г. по оценке органов государственной статистики составила 2343,3 тыс. человек. Из него заняты в экономике 2180,6 тыс. человек и 162,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости 41,7 тыс. безработных. Уровень общей безработицы составил 6,9 %, зарегистрированной — 1,8 % к численности экономически активного населения.

В 2013 году средняя заработная плата в Свердловской области составила 22 700 рублей

В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

В Свердловской области расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Богдановичский Фарфоровый завод, предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).

Среди машиностроительных отраслей преобладает «тяжёлый ВПК» (производство бронетанковой техники и боеприпасов), а также тяжёлое индивидуальное машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Среди крупных предприятий этого направления стоит отметить Уралвагонзавод.

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

В 1996 году для координации деятельности областных органов власти область была поделена на пять управленческих округов: Северный (с центром в городе Краснотурьинске), Западный (Первоуральск), Горнозаводской (Нижний Тагил), Восточный (Ирбит) и Южный (Каменск-Уральский). Ряд территорий (Екатеринбург и некоторые близлежащие муниципальные образования) не входит ни в один из управленческих округов. Законодательно уста-



новлено, что округа не являются административно-территориальными единицами, и органы государственной власти в них не образуются. Каждый округ возглавляется управляющим, который является по должности членом Правительства Свердловской области.

**Населённые пункты с численностью населения более 15 000 человек (2014)**

Таблица 2

Населенный пункт	Численность
Екатеринбург	1 412 346
Нижний Тагил	357 280
Каменск-Уральский	171 483
Первоуральск	125 573
Серов	98 294
Новоуральск	83 107
Асбест	66 855
Полевской	62 904
Верхняя Пышма	64 113
Ревда	61 974
Красноурьинск	58 874
Берёзовский	55 199
Лесной	49 408
Верхняя Салда	44 404
Качканар	40 260
Красноуфимск	39 306
Алапаевск	37 894
Ирбит	37 859
Реж	37 643
Тавда	34 270
Сухой Лог	34 425
Артёмовский	31 557
Богданович	29 659
Кушва	29 323
Карпинск	28 075
Североуральск	27 560
Заречный	27 351
Камышлов	26 732
Красноуральск	23 870
Невьянск	23 831
Нижняя Тура	21 136
Среднеуральск	21 368
Сысерть	20 764
Кировград	20 271
Нижняя Салда	17 297
Туринск	17 277
Ивдель	16 579
Талица	16 081
Рефтинский	16 150
Дегтярск	15 920

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>

**Красноуфимский округ**

Красноуфимский округ — муниципальное образование в Свердловской области со статусом городского округа России, относится к Западному управленческому округу. Административный центр — город Красноуфимск (не входит в состав округа).

Округ расположен от северо-запада до востока МО Ачитский городской округ, от востока до юга МО Артинский городской округ, от юга до юго-запада — Республика Башкортостан.

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

стан, районы Мечетлинский, Дуванский, Аскинский, на западе — Пермский край — Октябрьский и Суксунский районы.

Население: 41398 человек, в том числе: русских — 62 %, татар — 20 %, марийцев — 16 %. Представителей других национальностей — 2 %. Количество населенных пунктов — 68, из них поселков городского типа — 1, поселков — 6, сёл — 17, деревень — 44.

27 февраля 1924 года в составе Кунгурского округа Уральской области образован Красноуфимский район. С 1934 года район в составе Свердловской области. В 1967 году из Красноуфимского района был выделен Ачитский район.

5 августа 1995 года по итогам местного референдума Красноуфимский район преобразован в муниципальное образование «Красноуфимский район».

С 1 января 2006 года муниципальное образование «Красноуфимский район» переименовано в Красноуфимский округ.

### Населённые пункты

В состав округа входит 68 населённых пунктов, объединённых в 26 территориальных отделов администрации (население, 2010):

Александровский: с. Александровское — 459 чел.; д. Подгорная — 576 чел.; Баякский д. Средний Баяк — 243 чел.; д. Верхний Баяк — 99 чел.; д. Куярково — 116 чел.;  
 Большетурьшский: с. Большой Турьш — 555 чел.; д. Верхняя Ирга — 130 чел.; д. Малый Турьш — 69 чел.; д. Русский Турьш — 137 чел.; д. Тактамыш — 70 чел.;  
 Бугалышский: с. Средний Бугалыш — 865 чел.; д. Верхний Бугалыш — 426 чел.; д. Голенищево — 123 чел.;  
 Ключиковский: с. Ключики — 652 чел.; п. Березовая Роща — 488 чел.; Красносокольский: с. Красносоколье — 106 чел.;  
 Криулинский: с. Криулино — 2102 чел.; д. Банное — 218 чел.; д. Зауфа — 305 чел.; д. Калиновка — 358 чел.; д. Красная Поляна — 172 чел.; д. Рябиновка — 15 чел.; д. Чигвинцево — 133 чел.;  
 Крыловский: с. Крылово — 851 чел.; д. Екатериновка — 2 чел.; д. Каменовка — 0 чел.; д. Межевая — 34 чел.;  
 Марийключиковский: с. Марийские Ключики — 452 чел.;  
 Натальинский: пгт Натальинск — 1914 чел.;  
 Нижнеиргинский: с. Нижнеиргинское — 1092 чел.; д. Шуртан — 8 чел.;  
 Новосельский: с. Новое Село — 443 чел.; д. Верх-Бобровка — 120 чел.; д. Большое Кошаево — 268 чел.;  
 Озёрский: д. Озерки — 378 чел.;  
 Приданниковский: д. Приданниково — 2080 чел.; д. Верх-Никитино — 75 чел.; д. Нижнее Никитино — 25 чел.;  
 Рахмангуловский: с. Рахмангулово — 492 чел.; д. Бишково — 98 чел.; д. Усть-Торгаш — 2 чел.;  
 Саранинский: п. Сарана — 2337 чел.; д. Верхняя Сарана — 2 чел.; п. Саранинский Завод — 40 чел.; п. Соколиный Камень — 15 чел.;  
 Саргаинский: п. Саргая — 354 чел.; п. Дегтярка — 83 чел.;  
 Сарсинский: с. Сарсы-Вторые — 649 чел.; д. Сарсы-Первые — 483 чел.;  
 Сызгинский: д. Сызги — 502 чел.;  
 Тавринский: с. Русская Тавра — 774 чел.; д. Большая Тавра — 1310 чел.;  
 Татарско-Еманзельгинский: д. Татарская Еманзельга — 379 чел.;  
 Усть-Баякский: д. Усть-Баяк — 387 чел.; д. Новый Путь — 0 чел.;  
 Усть-Машский: д. Русский Усть-Маш — 233 чел.; д. Марийский Усть-Маш — 211 чел.; д. Новый Бугалыш — 337 чел.; д. Усть-Бугалыш — 256 чел.;

Чатлыковский: с. Чатлык — 599 чел.; д. Красный Турыш — 87 чел.; д. Лебяжье — 40 чел.;

Чувашковский: с. Чувашково — 488 чел.; д. Колмаково — 32 чел.; д. Шиловка — 197 чел.;

Ювинский: с. Юва — 1236 чел.; д. Савиново — 227 чел.; д. Черлак — 68 чел.

**Рис. 1 Карта местонахождения объекта оценки на территории п. Березовая Роцца**



Источник информации: Публичная кадастровая карта

### 3.2.2. Описание объекта оценки

#### Земельный участок

Земельный участок кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роцца, ул. Загородная, дом №16 принадлежит ООО «Трио 2000» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г. Описание земельного участка приведено в таблице ниже.

Таблица 3

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роцца, ул. Загородная, дом №16	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Разрешенное использование (по классификатору / по документу)	н/д / под зданием столярного цеха	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Фактическое использование	Под зданием столярного цеха	Осмотр объекта.
Кадастровый (условный) номер	66:14:0101003:1410	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2 765	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роцца, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роцца, ул. Загородная, дом №16.

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Правообладатель	ООО "Трио 2000"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.
Инв. №	н/д	-
Балансовая стоимость, рублей	50000	Справка о балансовой стоимости имущества
Кадастровая стоимость, рублей	5 585,30	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	2,02	Расчетно
Улучшения	Здание столярного цеха	Осмотр объекта.
Наличие коммунальных услуг	Электричество, водопровод, канализация	Осмотр объекта.
<i>Внешнее благоустройство:</i>		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Осмотр объекта.
Рельеф участка	Спокойный, ровный	Осмотр объекта.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Осмотр объекта.

### Улучшение

Оцениваемый объект недвижимого имущества – Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная, принадлежит ООО «Трио 2000» на праве собственности. Право на недвижимое имущество подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.

В результате проведенного осмотра было установлено:

- Объект недвижимости на момент оценки, эксплуатируется и обслуживается как производственно-складское здание.
- Физическое состояние здания можно оценить как удовлетворительное.

Описание оцениваемого объекта недвижимости и его характеристики приведены в таблице ниже.

Таблица 4

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание столярного цеха	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Адрес	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Инвентарный номер	401065	Осмотр объекта
Балансовая стоимость, рублей	950 000,00	Справка о балансовой стоимости имущества
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Площадь, кв.м.	672,2	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Литер	Е,Е1,Е2,е	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Правообладатель	ООО "Трио 2000"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Дата ввода (год постройки)	1995	Технический паспорт столярного цеха
Этажность	1	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Группа капитальности	2	Технический паспорт столярного цеха
Строительный объем, куб.м.	2863	Технический паспорт столярного цеха
Площадь застройки, кв.м.	766	Технический паспорт столярного цеха
Фундаменты	Ленточный из ж/б блоков	Технический паспорт столярного цеха
Стены	Кирпичные	Технический паспорт столярного цеха
Перегородки	Кирпичные	Технический паспорт столярного цеха
Перекрытия	Железобетонные плиты	Технический паспорт столярного цеха
Кровля	Шиферная по деревянной обрешетке	Технический паспорт столярного цеха
Полы	Бетонированные по щебеночному основанию	Технический паспорт столярного цеха
Окна	Один глухой переплет в проеме	Технический паспорт столярного цеха
Двери	Двухпольные, деревянные	Технический паспорт столярного цеха
Сан. и электротех. устройства	Отопление от собственной котельной, водопровод, канализация местная, электричество	Технический паспорт столярного цеха
Состояние*	Удовлетворительное	Осмотр объекта

\* На основании Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа (Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: [mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru) Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru))

### 3.2.3. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид объекта оценки.



Фото 2. Внешний вид объекта оценки.



**Фото 3. Внешний вид объекта оценки.****Фото 4. Внешний вид объекта оценки.****Фото 5. Внешний вид объекта оценки.****Фото 6. Внутренний вид объекта оценки.****Фото 7. Внутренний вид объекта оценки.****Фото 8. Внутренний вид объекта оценки.**

**Фото 9. Внутренний вид объекта оценки.****Фото 10. Внутренний вид объекта оценки.**

ЭЛЕКТРОННЫЙ

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

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

##### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СЕНТЯБРЕ 2014 ГОДА**

В сентябре текущего года после августовского снижения отмечен рост экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного фактора вырос на 0,4 процента. Сентябрьский рост вызван оживлением темпов роста промышленного производства и сельского хозяйства. Положительную динамику сохраняют розничная торговля и платные услуги населению, несмотря на спад темпов роста реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения. Между тем, в сентябре продолжились негативные тенденции связанные с сокращением объемов инвестиций в основной капитал и строительства, а также снижения экспортных поставок нефти и газа.

Динамика ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года по оценке Минэкономразвития России, также существенно улучшилась с 0% в августе до 1,1% в сентябре. Основной положительный вклад также внесла динамика сельского хозяйства и промышленного производства.

Возобновление роста ВВП в сентябре во многом нивелировало падение экономической активности в августе и в целом удалось избежать сезонновыровненного снижения ВВП в третьем квартале. По оценке Минэкономразвития России за III квартал динамика ВВП составила 0% по отношению ко второму кварталу, такая динамика наблюдается второй квартал подряд. По отношению к соответствующему кварталу предыдущего года в III квартале продолжилась тенденция постепенного замедления темпов роста экономики. После прироста на 0,9% в первом квартале, во втором квартале прирост ВВП снизился до 0,8% и в третьем квартале по оценке Минэкономразвития России прирост ВВП составил 0,7 процентов.

С учетом данных за первые два квартала в целом за январь-сентябрь 2014 г. ВВП вырос на 0,8 процента по отношению к соответствующему периоду прошлого года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции и строительство. По остальным макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно января-сентября 2013 года.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре продолжилось снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора, которое составило 0,4% после снижения на 1,7% в августе. Также второй месяц подряд снижаются объёмы работ по виду деятельности «Строительство». В сентябре они снизились на 0,6% к предыдущему месяцу после снижения на 0,8% в августе.

Одним из основных позитивных моментов в сентябре стала динамика промышленного производства. По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения в августе, в сентябре рост вновь восстановился (июль – 0,2%, август – -0,2%, сентябрь – 1,1 процента).

В добыче полезных ископаемых рост продолжился (июль – -0,2%, август – 1,0%, сентябрь – 0,8 процента).



В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сентябре рост сократился (июль - 0,5%, август - 0,4%, сентябрь - -0,7 процента).

В обрабатывающих производствах в сентябре восстановился рост после сокращения в августе (июль - 0,3%, август - -0,7%, сентябрь - 1,4 процента).

В отраслях промежуточного спроса в сентябре восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, после пятимесячного сокращения восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение текстильного и швейного производства.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования и после роста в августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

Динамика производства сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре повысилась до 4,1% после снижения на 0,2% в августе.

В отчете за сентябрь Росстатом понижена годовая динамика реальных располагаемых доходов населения за август 2014 г. с 3,9% до 3,4 процента. В связи с этим Минэкономразвития России понизило оценку роста реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора за август с 1,4% до 1,0 процента. В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу.

Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за август к августу 2013 г., понизив её до -1,2% против роста на 1,4% по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку августа с 0,3% до -1,4%, в сентябре снижение продолжилось и составило 0,1 процента.

Вместе с тем, несмотря на снижение реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, расходы на покупку товаров и оплату услуг растут, в основном за счет сбережений. Норма чистых сбережений населения с исключением сезонного фактора снизилась с 10,4% в августе до 9,1% в сентябре. Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в сентябре составила 0,2%, платных услуг населению - 0,3 процента.

На рынке труда ситуация не меняется на протяжении последних пяти месяцев. Уровень безработицы составляет, по оценке Минэкономразвития России, 5,2% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в сентябре 2014 г., по оценке, составил 41,4 млрд. долл. США (92,3% к сентябрю 2013 г. и 101,0% к августу 2014 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 25,7 млрд. долл. США (89,4% к сентябрю 2013 г. и 102,3% к августу 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2014 г., по оценке, составило 15,7 млрд. долл. США, относительно сентября предыдущего года снизилось на 2,5 процента.

В сентябре 2014 г. инфляция составила 0,7%, с начала года - 6,3% (в сентябре 2013 г. - 0,2%, с начала года - 4,7 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 8,0% с 7,6% в августе.

Основные показатели развития экономики  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 5

	2013 год		2014 год		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	101,2	101,1	100,0	101,1	100,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	104,7	100,2	100,7	106,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,3	100,1	100,0	102,8	101,5
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	101,1	99,9	99,4	103,6	102,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,8	102,3	104,7	116,6	107,7
Инвестиции в основной капитал	98,7	99,4	97,3 <sup>5)</sup>	97,2 <sup>5)</sup>	97,5 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,1	98,9	96,6	95,6	96,7
Ввод в действие жилых домов	134,3	111,8	110,7	107,8	124,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	99,9	103,7	103,4	100,6	100,7
Реальная заработная плата	106,3	105,7	98,8	99,0 <sup>5)</sup>	102,1 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29346	29044	30763	31071 <sup>5)</sup>	31487 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		4,8	4,9	
Оборот розничной торговли	103,2	103,9	101,4	101,7	102,3
Объем платных услуг населению	103,1	102,4	101,1	101,9	101,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,8	383,5	40,9	41,4 <sup>1)</sup>	383,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,7	248,4	25,1	25,7 <sup>1)</sup>	232,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	110,9	107,7	101,1	95,8	105,1

<sup>1)</sup> Оценка

<sup>2)</sup> август и сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

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

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития и торговли РФ  
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2014102912>

**КРАТКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И Г. ЕКАТЕРИНБУРГА**  
**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ**

Таблица 6

	Октябрь 2014 г.	Январь-октябрь 2014 г.	Октябрь 2014 г. в % к		Январь-октябрь 2014 г. в % к январю-октябрю 2013 г.	Справочно	
			октябрю 2013 г.	сентябрю 2014 г.		октябрь 2013 г. в % к октябрю 2012 г.	январь-октябрь 2013 г. в % к январю-октябрю 2012 г.
<b>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ</b>							
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	x	93,6	101,0	98,4	104,2	100,2
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	10,4	80,2	98,3	101,8	94,0	97,5	92,6
Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млрд. рублей	3,8	56,9	100,9	29,7	102,5	x	x
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	86,7	807,8	96,3	103,9	97,2	103,5	104,8
Оборот общественного питания, млрд. рублей	4,9	43,0	104,2	101,5	104,9	103,8	105,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	23,9	227,8	105,7	102,1	103,6	103,5	103,9
Грузооборот транспорта <sup>3)</sup> , млрд. тонно-км	2,4	23,3	83,7	117,6	96,2	116,7	98,9
Внешнеторговый оборот в текущих ценах, млн. долларов США	809,8 <sup>4)</sup>	7829,2 <sup>5)</sup>	108,6 <sup>6)</sup>	109,0 <sup>7)</sup>	92,7 <sup>8)</sup>	x	x
в том числе:							
экспорт товаров	606,6	5488,4	120,6	110,5	93,1	x	x
импорт товаров	203,2	2340,8	83,7	104,9	91,7	x	x
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	x	x	104,4	101,9	104,5 <sup>11)</sup>	96,0	96,7 <sup>11)</sup>
<b>СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>							
Общая численность безработных <sup>9)</sup> , тыс. человек	142,3	x	117,6	102,6	x	...	x
Численность граждан, признанных безработными (на конец месяца) <sup>10)</sup> , тыс. человек	24,4	x	92,6	99,5	x	86,5	X
Среднесписочная численность работников (полный круг организаций), тыс. человек	1549,3 <sup>4)</sup>	1559,1 <sup>5)</sup>	101,2 <sup>6)</sup>	100,0 <sup>7)</sup>	101,0 <sup>8)</sup>	100,0 <sup>6)</sup>	100,8 <sup>8)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника							
номинальная, рублей	28986,1 <sup>4)</sup>	29033,1 <sup>5)</sup>	106,0 <sup>6)</sup>	102,9 <sup>7)</sup>	107,4 <sup>8)</sup>	112,1 <sup>6)</sup>	110,9 <sup>8)</sup>
реальная	x	x	98,4 <sup>6)</sup>	102,1 <sup>7)</sup>	100,0 <sup>8)</sup>	104,8 <sup>6)</sup>	103,0 <sup>8)</sup>
Индекс потребительских цен	x	x	108,1	100,8	106,9 <sup>11)</sup>	106,7	105,8 <sup>11)</sup>
Номинальные денежные доходы населения, млрд. рублей	136,1 <sup>4)</sup>	1201,3 <sup>5)</sup>	107,2 <sup>6)</sup>	92,8 <sup>7)</sup>	105,2 <sup>8)</sup>	108,8 <sup>6)</sup>	112,3 <sup>8)</sup>

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

	Октябрь 2014 г.	Январь-октябрь 2014 г.	Октябрь 2014 г. в % к		Январь-октябрь 2014 г. в % к январю-октябрю 2013 г.	Справочно	
			октябрю 2013 г.	сентябрю 2014 г.		октябрь 2013 г. в % к октябрю 2012 г.	январь-октябрь 2013 г. в % к январю-октябрю 2012 г.
Денежные расходы населения, млрд. рублей	131,2 <sup>4)</sup>	1194,8 <sup>5)</sup>	100,4 <sup>6)</sup>	91,0 <sup>7)</sup>	104,5 <sup>8)</sup>	111,7 <sup>6)</sup>	112,8 <sup>8)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы	х	х	98,7 <sup>6)</sup>	90,9 <sup>7)</sup>	97,5 <sup>8)</sup>	101,5 <sup>6)</sup>	104,0 <sup>8)</sup>
Введено жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	251,0	1649,4	148,7	101,4	в 1,8 р.	66,6	97,3
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	126,3	859,1	в 2,1 р.	116,1	в 1,8 р.	94,1	117,5
<p><sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».</p> <p><sup>2)</sup> Суммарный объем продукции по видам деятельности «Растениеводство», «Животноводство», «Растениеводство в сочетании с животноводством».</p> <p><sup>3)</sup> Данные без учета грузооборота железнодорожного транспорта.</p> <p><sup>4)</sup> Данные за сентябрь 2014 г.</p> <p><sup>5)</sup> Данные за январь-сентябрь 2014 г.</p> <p><sup>6)</sup> Сентябрь 2014 г. и сентябрь 2013 г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года.</p> <p><sup>7)</sup> Сентябрь 2014 г. в % к предыдущему месяцу.</p> <p><sup>8)</sup> Январь-сентябрь 2014 г. и январь-сентябрь 2013 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.</p> <p><sup>9)</sup> В соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), предварительные данные в среднем за три месяца (за отчетный и два предыдущих месяца).</p> <p><sup>10)</sup> По данным Департамента по труду и занятости населения Свердловской области.</p> <p><sup>11)</sup> Октябрь 2014 г. и октябрь 2013 г. в % к декабрю предыдущего года.</p>							

Источник информации: сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области  
[http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/sverdl/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект недвижимости относится к сегменту рынка торговой недвижимости класса «D», Анализ сегмента рынка объекта оценки приведен ниже.

### 4.2.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Екатеринбурга

#### Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Таблица 7

№ п/п	Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем

Оцениваемые в настоящем отчете складские помещения относятся к классу «D».

Рынок промышленной недвижимости по Екатеринбургу за 12 месяцев упал в цене предложения на 11.61%, а площади предложения выросли на 35.65%. По своим колебаниям в

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

октябре т.г. рынок промышленной недвижимости по Екатеринбург показал спад цены предложения к сентябрю, который составил 2.69%, а по количеству заявок рост составил 10.81%, а по площадям рост на 14.03%. По области, средние цены предложения за 12 месяцев снизились на 1.54%. Самый значительный рост цены по области в промышленной недвижимости, за 12 месяцев, на удаленности до 75 км, где он составил 9.64%, а объем предложения площадей в этом сегменте вырос на 27.19%.

Динамика средних цен предложения по промышленной недвижимости

Таблица 8

Недвижимость	17.10.13	20.05.14	17.06.14	15.07.14	19.08.14	16.09.14	14.10.14
Екатеринбург	28404	24782	24550	24450	26209	25800	25107
Область	8598	9002	8439	8729	8323	7969	8466
75 км	9952	10794	10544	11682	10877	10313	10911
свыше 75	7365	6558	5877	5822	5458	4899	4889



Как видно из графика 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 2012 года произошел резкий спад, вернув цены к годовому минимуму 2012 года. В июле-декабре 2012 года рост возобновился и продолжился в январе-июле 2013. Уровень цен превысил уровни начала 2009 года, что может говорить о кризисном состоянии рынка в данном сегменте и недвижимости в целом, так как рост тарифов в конце концов должен сказаться на начальной стоимости любого квадратного метра. Подтверждением тому служит начавшаяся отрицательная динамика в сентябре-декабре 2013 года и в январе-апреле т.г. Все это косвенно говорит о стагнации в экономике не только Екатеринбурга, Свердловской области, но и РФ. В мае-июле 2014 года цены ушли в низ, но в августе внезапно возобновили рост (скорей всего по причине падения курса рубля), но в сентябре-октябре т.г. падение возобновилось.

Изменение средних цен на промышленную недвижимость на 14 октября в %

Таблица 9

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	-11,61	2,69	-2,69
Область	-1,54	-3,01	6,24
75 км	9,64	-6,60	5,80
свыше 75	-33,62	-16,03	-0,20

Площади в кв. метрах выставленной на продажу промышленной недвижимости

Таблица 10

Недвижимость	17.10.13	20.05.14	17.06.14	15.07.14	19.08.14	16.09.14	14.10.14
Екатеринбург	302399	347937	338925	352758	385348	359727	410197
Область	345101	337011	322425	330422	314900	334283	356384
75 км	164487	195008	176969	163903	166483	189570	209216
свыше 75	180614	142003	145456	166519	148417	144713	147168



В промышленной недвижимости Екатеринбурга резкие колебания предложения, как в прочем и цены не редкость. В июне-августе 2012 года наметился спад площадей. В сентябре-декабре 2012 года. рост возобновился. В июле-декабре 2013 рост возобновился и значительно в ноябре 2013 г. В январе-марте т.г., как обычно сезонное падение площадей, которое должно прекратиться уже в апреле. Спад площадей в мае-июне возобновился по Екатеринбургу. В июле-августе по Екатеринбургу наметился рост, и очень значительный, но в сентябре спад резко отбросил рынок к июлю т.г., но в октябре по данному показателю рынок промышленной недвижимости превзошел показатели 2008 года.

Изменение объемов предложения на промышленную недвижимость на 14 октября в %

Таблица 11

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	35,65	16,28	14,03
Область	3,27	7,86	6,61
75 км	27,19	27,65	10,36
свыше 75	-18,52	-11,62	1,70

По итогам 12 месяцев самый значительный рост промышленных площадей по Екатеринбургу.

Количество выставленных на продажу лотов промышленной недвижимости

Таблица 12

Недвижимость	17.10.13	20.05.14	17.06.14	15.07.14	19.08.14	16.09.14	<b>14.10.14</b>
Екатеринбург	82	99	95	104	109	111	<b>123</b>
Область	113	98	101	111	102	94	<b>112</b>
75 км	52	48	54	58	53	54	<b>63</b>
свыше 75	61	50	47	53	49	40	<b>49</b>

В целом количество лотов выставленных на продажу за 12 месяцев по Екатеринбургу выросло на 50.0%. По области спад 0.88%. Изменение в площади одного лота по Екатеринбургу в октябре 2014 года к сентябрю т.г. года составило плюс 2.91%.



Изменение объемов лотов на промышленную недвижимость на 14 октября в %

Таблица 13

Недвижимость	За 12 месяцев	За квартал	За месяц
Екатеринбург	50,00	18,27	10,81
Область	-0,88	0,90	19,15
75 км	21,15	8,62	16,67
свыше 75	-19,67	-7,55	22,50

За последний месяц отмечена равнонаправленная тенденция, рост заявок во всех сегментах.

Источник информации: ЗАО «ИАА «ФинИнфо», от 25 ноября 2014 года



#### 4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН;

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости согласно информации, представленной ЗАО «ИАА «ФинИнфо» от 25.11.2014 года, арендных ставок и стоимостей 1 кв.м. производственно-складских площадей класса «D», расположенных в Свердловской области.

Стоимость 1 кв. м. производственно-складских площадей класса «D», рублей

Таблица 14

Нас.пункт	Улица	Дом	Общ. Пл.	Цена за 1 кв.м., руб	Агентство	Тел.
РЕЖ	ЧКАЛОВА	5	6200	2419	БЭСТ ОФ.4	2150720
ПОЛЕВСКОЙ	ВОСТОЧНАЯ	2	48300	2484	ПРАНТУМ	2000706
ПОЛЕВСКОЙ	ВОСТОЧНАЯ	2	48300	2484	ПРАНТУМ	2000706
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	1-Я СИНАРСКАЯ	8	1000	2500	НЕДВИЖИМОСТЬ-Н	(3439)308181
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	1-Я СИНАРСКАЯ	8	999	2503	НЕДВИЖИМОСТЬ-Н	(3439)308181
АРТЕМОВСКИЙ	СТАНЦИОННАЯ	1	780	2551	ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР	3509872
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	БЕЛИНСКОГО	100	1400	2579	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
БЕЛОЯРСКИЙ	СОВЕТСКАЯ	50	745	2658	ЛИНИЯ ЗАЩИТЫ	2020552
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	БЕЛИНСКОГО	100	10000	2660	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
АСБЕСТ	ПРОМЫШЛЕННАЯ	2	3000	2667	ГАН	89022542677
СЕВЕРОУРАЛЬСК	КЛУБНАЯ	49	910	2747	РИЭЛКОМ-2000	2904462
СЕВЕРОУРАЛЬСК	КЛУБНАЯ	49	910	2747	РИЭЛКОМ-2000	2904462
ШАМАРЫ	ЛЕНИНА	12	12000	2792	ХАТИКО	3191714
КРАСНОУРАЛЬСК	УРАЛЬСКАЯ	17	1563	2815	НОВОСЁЛ КРАУЛЯ	2469797
БИСЕРТЬ	ПРИВОКЗАЛЬНАЯ	117	1316	2888	ГОРОДСКАЯ НЕДВ.	3713916
САРАПУЛКА	НАУМОВА	50	2500	2940	НОВОСЁЛ КРАУЛЯ	2469797
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	1-Я СИНАРСКАЯ	8	10000	3000	НЕДВИЖИМОСТЬ-Н	(3439)308181
Н.ТАГИЛ	ТРИКОТАЖНИКОВ	19	6800	3088	НОВОСЁЛ ОПАЛИХ.	3840420
СРЕДНЕУРАЛЬСК	СЕВЕРНЫЙ ПРОЕЗД	1	850	3235	АТРИУМ	2666002
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	БЕЛИНСКОГО	100	733	3240	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	БЕЛИНСКОГО	100	2900	3276	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
АРТИ	СОВЕТСКАЯ	5	10660	3283	БК НЕДВ.ЦЕНТР	2222111
СИНЯЧИХА	ДОРОЖНАЯ	1	3162	3447	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
СИНЯЧИХА	ДОРОЖНАЯ	1	3162	3447	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
АРТИ	СОВЕТСКАЯ	5	1681	3569	БК НЕДВ.ЦЕНТР	2222111
КРАСНОУРАЛЬСК	СОВЕТСКАЯ	32	3562	3650	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
АРТИ	ФРУНЗЕ	145	1626	3690	ЗОЛОТАЯ РЫБКА	2830340
АРТИ	РАБОЧЕЙ МОЛОДЕЖИ	234	400	3750	НОВОСЁЛ КР.КОМ.	2015051
АРТИ	РАБОЧЕЙ МОЛОДЕЖИ	234	396	3788	НОВОСЁЛ КР.КОМ.	2015051
ПОЛЕВСКОЙ	ЗАПАДНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН	1	2226	4043	БРИЛЛИАНТ ТО-2	3581888
Н.ТАГИЛ	ЧЕРНЯХОВСКОГО	46	730	4247	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
Н.ТАГИЛ	ЧЕРНЯХОВСКОГО	46	730	4247	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
АЛАПАЕВСК	ОКтябрьская	1	690	4348	УЮТВИЛЬ-БЕЛОРЕЧ	3440012
Н.ТАГИЛ	СЕВЕРНОЕ ШОССЕ	6	1200	4417	НОВОСЁЛ КР.КОМ.	2015051
Н.ТАГИЛ	ИНДУСТРИАЛЬНАЯ	48	6850	4526	БРИЛЛИАНТ	3765918
Н.ТАГИЛ	ИНДУСТРИАЛЬНАЯ	48	6850	4526	БРИЛЛИАНТ	3765918
АСБЕСТ	ПЛЕХАНОВА	64	5955	4544	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
КАМЫШЛОВ	СТРОИТЕЛЕЙ	1	2212	4656	НОВОСЁЛ 8 МАРТА	3840405
Н.ТАГИЛ	М. ГОРЬКОГО	1	9502	4736	АН-2	89022656463
КАМЫШЛОВ	СТОИТЕЛЕЙ	1	1578	4753	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
КОЛОТКИНО	НАБЕРЕЖНАЯ	13	453	4857	ПИОНЕР	89222030380
Н.ТАГИЛ	МАКСИМА ГОРЬКОГО	1	3697	4869	АН-2	89022656463
ТАЛИЦА	ЛЕНИНА	33	3000	4967	БРИЛЛИАНТ ТО-2	3581888
АСБЕСТ	ПЛЕХАНОВА	64	148,8	5000	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
АСБЕСТ	ПЛЕХАНОВА	64	542	5003	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
АЛАПАЕВСК	ЦЕНТРАЛЬНАЯ	8	140	5143	РЕГИОН-МАРКЕТ	2163567

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Нас.пункт	Улица	Дом	Общ. Пл.	Цена за 1 кв.м., руб	Агентство	Тел.
КУШВА	УЧАСТОК	3	2164	5314	АВГУСТ	2681372
РЕЖ	КЛУБНАЯ	1	398,5	5345	ПЕРЕКРЕСТОК	2006045
ШАТА	ГАГАРИНА	31	650	5385	МЕТРОПОЛИЯ	2161092
Н.ТУРА	НАБЕРЕЖНАЯ	40	2200	5682	ЦЕНТР ЖИЛЬЯ	89122803055
РЕЖ	ЧКАЛОВА	5	2600	5769	БЭСТ ОФ.4	2150720
КЛЮЧИ	УРАЛЬСКАЯ	1	1269	5910	МК-НЕДВИЖИМОСТЬ	2667222
КЛЮЧИ	УРАЛЬСКАЯ	1	1269	5910	МК-НЕДВИЖИМОСТЬ	2667222
Н.ТАГИЛ	М. ГОРЬКОГО	1	2469	6075	АН-2	89022656463
КИРОВГРАД	ПОС.КАРПУШИХА	500	7000	6136	БАСТ-ЕТ ОФ.2	3479890
СРЕДНЕУРАЛЬСК	ЧЕТВЕРТАЯ	11	1620	6173	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
КУШВА	ПУШКИНА	22	369	6233	АН-2	89022656463
СРЕДНЕУРАЛЬСК	ЧЕТВЕРТАЯ	11	1600	6250	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	1157,9	6305	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	1157,9	6305	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
АРТИ	РАБОЧЕЙ МОЛОДЕЖИ	234	396	6313	КУПЕ	3765728
ИРБИТ	КУТУЗОВА	45	1700	6471	НОВОСЁЛ 8 МАРТА	3840405
ЛОГИНОВО	ЛЕНИНА	1	1233	6488	СЕВ.КАЗНА-1	3848310
ЛОСИНЬИ	МЕХАНИКОВ	5	1700	6765	УЮТВИЛЬ-БЕЛОРЕЧ	3440012
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	394	6853	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	394	6853	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
ЛЕСНОЙ	ТЕХНИЧЕСКИЙ ПРОЕЗД	15	600	7000	АДРЕС	2892484
КАМЫШЛОВ	К.МАРКСА	43	993	7049	УЮТВИЛЬ-БЕЛОРЕЧ	3440012
ПОХОДИЛОВА	ТРУБАЧЕВА	72	410	7073	МИР	3565205
ВЕРЕСОВКА	ТРАКТОВАЯ	5	1184	7179	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
ШАЛЯ	ОРДЖОНИКИДЗЕ	68	347	7205	БРИЛЛИАНТ ТО-2	3581888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	1157,9	7285	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
СУХОЙ ЛОГ	УРАЛЬСКАЯ	1	4110	7287	НОВОСЁЛ АВИАЦ.	2000817
САМОЦВЕТ	ЦЕНТРАЛЬНАЯ	8	137	7299	НОВОСЁЛ МАШИНОС	3385353
Н.ТАГИЛ	ОГНЕУПОРНАЯ	1	300	7333	БАСТ-ЕТ ОФ.2	3479890
КОЛНОТКИНО	НАБЕРЕЖНАЯ	13	400	7500	М-КВАДРАТ	2908866
БЕРЕЗОВСКИЙ	ОБЪЕЗДНАЯ	13	6000	7500	БН ЗЫРЯНОВОЙ	2830110
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	451,5	7530	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	1	451,5	7530	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
ПОЛЕВСКОЙ	ВОСТОЧНО ПРОМЫШЛЕН- НЫЙ РАЙОН	2	5707	7535	НОВОСЁЛ 8 МАРТА	3840405
Н.ТАГИЛ	М. ГОРЬКОГО	1	1536	7813	АН-2	89022656463
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	803,8	7962	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	803,8	7962	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	3561,1	8087	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	3561,1	8087	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
ПЕРВОУРАЛЬСК	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	689,7	8119	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
РЕВДА	ОБОГАТИТЕЛЕЙ	3	689,7	8119	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
БОБРОВСКИЙ	ЛЕСНАЯ	2	1900	8421	ГОРОДСКАЯ НЕДВ.	3713916
БОБРОВСКИЙ	ЛЕСНАЯ	2	1900	8421	ГОРОДСКАЯ НЕДВ.	3713916
Н.ТАГИЛ	ИНДУСТРИАЛЬНАЯ	35	845	8521	АВАНТ	2068589
РЕВДА	РАДИЩЕВА	6	1150	8696	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
БЕРЕЗОВСКИЙ	ГАРАЖНЫЙ УЧАСТОК	23	689	8708	ЗОЛОТАЯ РЫБКА	2830340
ПЕРВОУРАЛЬСК	ИНДУСТРИАЛЬНАЯ	5	11416	8760	ВАШ ВЫБОР	2538028
В.ПЫШМА	БАЛТЫМ	1	1450	8897	ЕВРОБЕРЕГ РУС	222-32-00
КОЛЧЕДАН	ЛЕНИНА	1	1080	9259	КУПЕ	3765728
НЕВЬЯНСК	ПОПОВА	19	203	9360	КВАДРУС	3650058
БИЛИМБАЙ	ЛЕНИНА	140	4620	9524	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
ТАЛИЦА	ЗАВОДСКАЯ	13	1240	9677	РЫНОК ЖИЛЬЯ	2196773
ИЗМОДЕНОВА	ЛЕНИНА	190	550	10000	РОТТЕРДАМ	3458480
АЛАПАЕВСК	ПРИДОРОЖНАЯ	8	1000	10000	НОВОСЁЛ БЕБЕЛЯ	3737722
ТАВДА	М. ГОРЬКОГО	126	1500	10000	УСПЕХ	3458814
КУРГАНОВО	Р-Н ЧКАЛОВСКИЙ	4	382	10079	СВОЙ ДОМ	2130560
КАМЕНСК- УРАЛЬСКИЙ	СЕВЕРНЫЙ ПРОЕЗД	4	423	10165	СЛУЖБА НЕДВИЖИМ	2625844
ПЕРВОУРАЛЬСК	ИНДУСТРИАЛЬНАЯ	1	13000	10385	РИЭЛКЭПИТАЛ	3454561
ЗАРЕЧНЫЙ	ОКТЯБРЬСКАЯ	11	2691	10405	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
ЗАРЕЧНЫЙ	ОКТЯБРЬСКАЯ	11	2691	10405	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
АСБЕСТ	ПЛЕХАНОВА	64	2259,6	10443	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000
РЕЖ	ДЕКАБРИСТОВ	23	950	10500	БЭСТ ОФ.2	2014994
МАЛЫШЕВА	НОВАЯ	1	3310	10574	БРИЛЛИАНТ ТО-2	3581888
Н.ТАГИЛ	КУЛИБИНА	63	1100	10909	ТРАСТ	2338648
Н.ТАГИЛ	КУЛИБИНА	63	1100	10909	ТРАСТ	2338648
АРАМИЛЬ	ТРУДОВАЯ	20	3860	11140	АЗИМУТ	3853058
ПОЛЕВСКОЙ	ВОСТОЧНОПРОМЫШЛЕННЫЙ	4	3079	11205	НЕД.УРАЛА	3711240
СРЕДНЕУРАЛЬСК	ВОСТОЧНАЯ	66	500	11400	ЛИОН-ИНВЕСТ	89022661241

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Нас.пункт	Улица	Дом	Общ. Пл.	Цена за 1 кв.м., руб	Агентство	Тел.
СЫСЕРТЬ	ТИМИРЯЗЕВА	168	3454	11552	УРАЛ-ЭСТЭЙТ	2516888
СЫСЕРТЬ	ГАГАРИНА	4	500	12000	АЗИМУТ	3853058
АРАМИЛЬ	ЛЕНИНА	40	20661	12100	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
АРАМИЛЬ	ЛЕНИНА	40	20661	12100	ВАШ ДОМ66.РФ	89221014433
АРАМИЛЬ	ЛЕНИНА	40	20660	12101	ИНВЕСТЖИЛСТРОЙ	2282477
КАМЫШЛОВ	МАШИНИСТОВ	2	1700	12118	НОВОСЁЛ 8 МАРТА	3840405
Н.СЕРГИ	ТИТОВА	5	370	12162	УКН	2000262
НЕВЬЯНСК	ОСИНОВСКИЙ	1	500	12200	ВЫБОР	3720120
Н.ТАГИЛ	СТАРАТЕЛЬ	186	6000	12500	БИЗНЕС-КЛУБ	(3435)413101
ДРУЖИНИНО	СВЕРДЛОВА	40	70	12714	НОВОСЁЛ ЛУНАЧАР	3844030
КАМЫШЛОВ	ЛЕНИНА	22	230	13043	ЭВЕРЕСТ-РИЭЛ	89122000105
ПОЛЕВСКОЙ	ВОСТОЧНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН	2	1600	13125	МИТ	3828758
ПЕРВОУРАЛЬСК	ДИНАСОВСКОЕ	136	3900	13333	33 КВ.М	3784533
В.ПЫШМА	ПЕТРОВА	22	9000	13333	ЯРМАРКА ЦН	3555550
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	1-Я СИНАРСКАЯ	8	328,4	13703	НЕДВИЖИМОСТЬ-Н	(3439)308181
АБРАМОВСКОЕ	ШКОЛЬНАЯ	12	120	13750	СТОУН	3178063
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	10 ДЕПОВСКОЙ	38	1506	13944	ВИЗИТ	2131502
ВЕРХОТУРЬЕ	ЛОМОНОСОВА	2	704	14205	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	3840144
ПЫШМА	ТЮМЕНСКАЯ	2	244	14344	СОЮЗ-А	2000663
РЕВДА	НАХИМОВА	1	3620	14641	МАКС	2689991
КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	10 ДЕПОВСКОЙ	33	685	16058	ВИЗИТ	2131502
БИСЕРТЬ	ТИМИРЯЗЕВА	111	1100	16364	ГОРОДСКАЯ НЕДВ.	3713916
СРЕДНЕУРАЛЬСК	СЕВЕРНЫЙ	1	2000	16500	ОРИОН	(34368)31180
ПЕРВОУРАЛЬСК	БЫТОВАЯ	2	800	16875	НЕДУРАЛА ОФ.З	3786386
БЕРЕЗОВСКИЙ	ПУШКИНА	55	6550	17156	РИЭЛТ СИСТЕМЫ	2135117
В.ТАГИЛ	ГОРНЯКОВ	39	208,8	17720	КУПОЛ	3714691
				2419		
				17720		
				7665		

#### 4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

1. Дата действия цены;
2. Тип цены (уторгование). Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

##### 6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры классов А	7%	7%	8%

### 6.2. Активный рынок. Скидки на арендные ставки

Таблицы

Таблица 6.2.1

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%

3. Местоположение аналога. Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки;
4. Целевое использование объекта;
5. Объем передаваемых прав;
6. Площадь объекта – аналога. Цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших, определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

### 9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

### 9.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 9.2.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

7. Физические характеристики;
8. Развитость инфраструктуры;
9. Материал стен;
10. Состав объекта – аналога. В данном случае предусмотрены корректировки на отопление. Поправка определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. Согласно данным, приведенным в таблице 9.1.1. сборника, корректирующие коэффициенты по цене предложений для производственно-складских помещений составляют: Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет 0,74.
11. Наличие отдельного входа.
12. Состояние объекта – оценки.

#### 4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

Анализ рынка недвижимости, рассматриваемых в данном Отчете сегментов рынка, дал следующие результаты:

Таблица 15

Наименование сегмента рынка недвижимости	Производственно-складская
<i>Количество объектов предложения, ед.</i>	140
<i>Совокупная площадь предложения, кв.м.</i>	470 055
<i>Общая стоимость объектов недвижимости, руб.</i>	3 197 885 299
<i>Средняя цена 1 кв.м. недвижимости, руб.</i>	7 665
<i>Средняя стоимость объектов недвижимости, руб.</i>	22 842 038
<i>Средняя площадь предложения, кв.м.</i>	3 358
<i>Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	2 419
<i>Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	17 720

Рассчитанная в данном отчете рыночная стоимость объекта недвижимости будет рассмотрена на соответствие представленным выше ценовым диапазонам и приведена в п. 7 Отчета.

## 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Так как 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 (ННЭИ) - 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 следующей схеме.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре 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 наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение 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 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 выполнение 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.

## 5.2. РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Анализ лучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. Анализируя местоположение земельного участка и окружающую застройку можно предположить следующие виды использования:

- Жилая.
- Административная.
- Торговая.
- Производственная.

Все виды использования представляются весьма возможными.

### Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

**Физически возможно:** На земельном участке возведен объект недвижимости – нежилое здание производственно-складского назначения. Объект эксплуатируется и обслуживается, находится в удовлетворительном состоянии. Физический износ не позволяет предполагать возможность сноса здания.

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

Исходя из физически допустимого, наилучшее и наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

**Учитывая, что лучшим и наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является любое использование, и лучшим вариантом использования участка при существующих улучшениях является текущее использование можно сделать общий вывод о том, что вариантом лучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является текущее использование.**



## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### 6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### 6.1.1. Затратный подход

##### 6.1.1.1. Общие положения

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

Реализация затратного подхода к оценке предполагает осуществление следующих процедур и операций.

1. Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

2. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.

3. Рассчитываются все виды износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего.

4. Вычитается общий износ объекта недвижимости из затрат на его воспроизводство или замещение. Получается стоимость объекта недвижимости за минусом износа.

5. Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости и земельного участка путем суммирования этих стоимостей.

##### 6.1.1.2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок.

Объектом оценки является недвижимое имущество, при оценке рыночной стоимости недвижимости необходимо учитывать стоимость прав на земельный участок.

Земельный участок кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16 принадлежит ООО «Трио 2000» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 66 АЕ 698313 от 29.12.2012 г.

Оценке подлежит право собственности земельного участка площадью 2765 кв.м.

##### *Затратный подход и обоснование отказа от его применения.*

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка исполь-

зуются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости права аренды земельного участка применен не был.

### *Сравнительный подход*

На сравнительном подходе к оценке земельных участков основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки Оценщику удалось обнаружить предложения на продажу находящихся в собственности земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно с применением метода сравнимых продаж.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. 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 предлагаемой 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 ofert 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.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».

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- *определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);*
- *определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;*

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

*- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.*

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. 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 предлагаемой 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.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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Поскольку разрешенное использование рассматриваемого земельного участка - под здание столярного цеха, то отобранные аналоги являются землями под промышленную застройку. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в нижеследующую таблицу для расчета стоимости объектов оценки.

Таблица 16

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/15456-2038.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/15456-2038.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/4869-2704.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/4869-2704.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/54000-949.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/54000-949.htm</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена, рублей	8 150 000	1 300 000	2 800 000
Общая площадь участка, кв.м	79 000	10 000	20 000
Местоположение земельного участка	Россия, Свердловская, Ачитский р-он, поворот на Ильяти	Россия, Свердловская, Сарapul-ка	Россия, Свердловская, Бисерть, Нижнесергинский
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Продавец	Фирма: ЗАКОН (ООО "ЗАКОН") Адрес агентства: Екатеринбург, Ур.Рабочих 33 Телефон агента: 89122623530	Фирма: ВЫСШАЯ ЛИГА (ООО "ВЫСШАЯ ЛИГА") Адрес агентства: Екатеринбург, Шербакова 4, оф. 303 Телефон агента: +7(904)3819795	Фирма: МЕНДЕЛЕЕВ (ООО "Агентство недвижимости "Менделеев") Адрес агентства: Екатеринбург, Менделеева 11 Телефон агентства: 89226010100
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Аренда
Категория	промышленность	промышленность	промышленность
Развитие инфраструктуры	Нет инфраструктуры и коммуникаций	Нет инфраструктуры и коммуникаций	Нет инфраструктуры и коммуникаций

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Свердловской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

**Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение или близость даты действия цен предложения аналогов и даты оценки, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1.

**Поправка на тип цены (на уторгование)** применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Величина поправки на уторгование определена по данным издания: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с. Согласно данным, приведенным в таблице 1 издания (Результаты статистической обработки данных экспертного опроса. Скидки на торг.) применительно к продаже земельных участков под производственно-складское назначение должна приниматься средняя скидка 13% (см. таблицу ниже). Значение поправочного коэффициента, таким образом, составляет округленно 0,87.

**Величина скидок на уторгование\***

№ п/п	Показатель	Среднее, %	Нижняя граница, %	Верхняя граница, %	Количество наблюдений
1	Скидка на цены офисно - торговых объектов	9	9	10	233
2	Скидка на арендные ставки офисно - торговых объектов	7	6	7	218
3	Скидки на цены производственно-складских объектов	13	12	13	218
4	Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9	9	10	216
5	Скидки на цены сельхозпостроек	18	17	19	211
6	Скидки на цены баз отдыха	15	14	16	203
7	Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9	8	9	221
8	Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9	9	10	204
9	Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10	10	11	219
10	Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13	12	14	216
11	Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17	16	18	214
12	Скидки на цены стандартных квартир	4	4	4	220
13	Скидки на цены элитных квартир	6	6	7	215
14	Скидки на цены жилых домов	8	7	8	218
15	Скидки на цены коттеджей	9	8	9	214

\*Источник информации: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. *Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с.*

**Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)** учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме.

**Поправка на местоположение и окружение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

В данном расчете поправочный коэффициент на месторасположение равен 1, т.к. выбранные оценщиками в качестве аналогов земельные участки расположены также как и объекты оценки, в сходном по своему социально-экономическому развитию и близости к основным транспортным потокам местам.

**Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Для аналогов, объектом оферты которых является право собственности, как и у объекта оценки, поправка на объем передаваемых прав принята равной 1,00.

Для аналогов, объектом оферты которых является право аренды, необходима поправка на объем передаваемых прав. Отношение цен земельных участков, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,86 (или 1/0,86 для перехода от права аренды к праву собственности). Величина поправки принимается согласно изданию: Лейфер Л.А., Шегурова Д. А. *Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: РАСТР-НН, 2012. – 257 с., (стр.209, таблица 39).* Поправочный коэффициент на объем передаваемых прав равен 1,16, применительно к объектам-аналогам, занимаемых на праве аренды.

**Поправка на масштаб** учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв.м.

Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади. Для проведения анализа была построена выборка предлагаемых к продаже земельных участков коммерческого

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

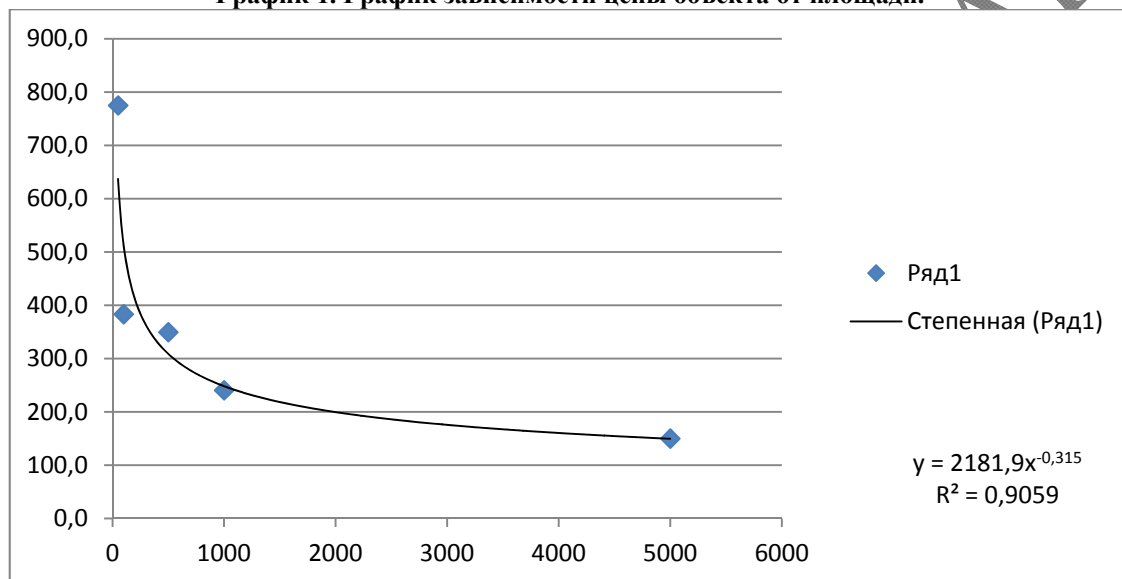
назначения, расположенных в 15-25 км от города Екатеринбург и примерно одинаковых по уровню качества. В результате анализа рынка была получена следующая выборка данных:

Таблица 18

Диапазон площадей земельных участков, сотка	Средняя стоимость 1 кв.м., рублей
0 - 50	775,0
50 - 100	383,3
100 - 500	349,6
500 - 1000	240,7
1000 - 5000	150,0

Далее был построен график распределения и на его основе с помощью средств анализа программы MS Office Excel составлено регрессионное уравнение, устанавливающее количественную взаимосвязь между величиной площади объекта и ценой его продажи.

График 1. График зависимости цены объекта от площади.



Наиболее достоверный результат аппроксимации (показатель  $R^2$  – наибольший) имеет степенная линия тренда. Величина поправочного коэффициента на величину площади рассчитана как соотношение прогнозной стоимости цены предложения 1 кв. м. объекта недвижимости, рассчитанного с помощью уравнения аппроксимации, приведенного на графике 1, с применением коэффициента торможения.

Применение коэффициента торможения обусловлено влиянием на цену земельного участка не только площади, но и других ценообразующих факторов: качество прав, условия финансирования, условия рынка, местоположение, физические и экономические характеристики и т.д.

Для проведения расчета коэффициента торможения была построена выборка предлагаемых к продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в схожем местоположении и примерно одинаковых по уровню качества. В результате анализа рынка была получена следующая выборка данных (см. таблицу ниже):

Таблица 19

Нас.пункт	Улица	Дом	Общ.пл., кв.м.	Цена, рублей	Агентство	Тел.	Катег. земли
В.ПЫШМА			740 000	185 000 000	УРК	3775289	
В.ПЫШМА			150 000	45 000 000	АНТЕЙ	2167967	НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ
В.ПЫШМА	ОГНЕУПОРЩИКОВ		20 000	9 500 000	МЕТРОПОЛИЯ	2161092	НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ
В.ПЫШМА			20 000	13 000 000	АВАНТ	3449647	ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
В.ПЫШМА	ПРОЛЕТАРСКАЯ		10 000	9 000 000	КОНСТАНТА-ГРУПП	3827722	ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
В.ПЫШМА	ПРОМЫШЛЕННЫЙ	1	9 961	18 000 000	СЕВ.КАЗНА-1	3594103	ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
В.ПЫШМА	УРАЛЬСКИХ РАБОЧИХ	42	1 700	3 500 000	БИЗНЕСКВАРТБЮРО	2227797	НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Нас.пункт	Улица	Дом	Общ.пл., кв.м.	Цена, рублей	Агентство	Тел.	Катег. земли
В.ПЫШМА	КЛЮЧЕВСКАЯ	2	3 500	16 000 000	БИЗНЕСКВАРТБЮРО	2227797	ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
В.ПЫШМА	МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ		2 540	13 500 000	БИЗНЕСКВАРТБЮРО	2227797	НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ
В.ПЫШМА	ПЕТРОВА	67	2 600	15 000 000	НОВОСЁЛ ЛЕНИНА	3852009	НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ

Расчет коэффициента торможения проводился по следующей формуле:

$$b = \frac{\ln(C_2/C_1)}{\ln(X_2/X_1)}$$

Расчет коэффициента торможения по этой формуле выполняют по двум аналогам, которые различаются только по одному (ценообразующему) параметру. В данном случае  $C_1$ ,  $C_2$  - цены объектов-аналогов;  $X_1$ ,  $X_2$  - площади объектов-аналогов.

Таблица 20

Нас.пункт	Общ.пл., кв.м.	Цена, рублей	Коэффициент торможения
В.ПЫШМА	740 000	185 000 000	
В.ПЫШМА	150 000	45 000 000	0,89
В.ПЫШМА	20 000	9 500 000	0,82
В.ПЫШМА	20 000	13 000 000	0,74
В.ПЫШМА	10 000	9 000 000	0,70
В.ПЫШМА	9 961	18 000 000	0,54
В.ПЫШМА	1 700	3 500 000	0,65
В.ПЫШМА	3 500	16 000 000	0,46
В.ПЫШМА	2 540	13 500 000	0,46
В.ПЫШМА	2 600	15 000 000	0,44
<b>Среднее значение</b>			<b>0,63</b>

Расчет поправочного коэффициента на величину площади приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 21

#### Расчёт поправочного коэффициента на масштаб.

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16	Россия, Свердловская, Ачитский р-он, поворот на Ильматы	Россия, Свердловская, Сарапулка	Россия, Свердловская, Бисерть, Нижнесергинский
Общая площадь зданий, кв.м	2 765	79 000	10 000	20 000
Прогнозное значение стоимости, руб. /кв.м	187	66	126	101
<b>Поправка на масштаб*</b>		<b>1,93</b>	<b>1,29</b>	<b>1,48</b>

\*Поправка на масштаб рассчитана как соотношение прогнозных значений стоимости объекта оценки и сопоставимого объекта с применением коэффициента торможения 0,63.

**Поправка на целевое использование** позволяет скорректировать цену сопоставимых земельных участков в зависимости от их назначения. Величина поправочного коэффициента равна 1, так как объекты-аналоги, как и объекты оценки, предназначены для строительства производственных объектов.

**Поправка на физические характеристики** характеризует удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др. В результате анализа не было выявлено существенных различий между объектами оценки и аналогами по данному критерию, соответственно значение поправочного коэффициента – 1.

**Поправка на развитие инфраструктуры** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Все участки, выбранные в качестве аналогов сходны с оцениваемыми объектами по уровню оснащённости объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю не требуется, поправочный коэффициент 1.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет сайтов. Стоимость 1 кв.м сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

$d_i$  – весовой коэффициент i-того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

$n$  – количество аналогов всего

Стоимость земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв.м на общую площадь участка.

Расчет стоимости рассматриваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице.

Таблица 22

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации об аналоге		<a href="http://upn.ru/realty_land_sale/info/15456-2038.htm">http://upn.ru/realty_land_sale/info/15456-2038.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale/info/4869-2704.htm">http://upn.ru/realty_land_sale/info/4869-2704.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_land_sale/info/54000-949.htm">http://upn.ru/realty_land_sale/info/54000-949.htm</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена 1 кв.м., рублей		103	130	119
Адрес	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16	Россия, Свердловская, Ачитский район, поворот на Ильята	Россия, Свердловская, Сарапулка	Россия, Свердловская, Бисерть, Нижнесергинский
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Поправка на дату		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		103,16	130,00	118,64
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на тип цены (на уторгование)		0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		89,75	113,10	103,22
Продавец		Фирма: ЗАКОН (ООО "ЗАКОН") Адрес агентства: Екатеринбург, Ур.Рабочих 33 Телефон агента: 89122623530	Фирма: ВЫСШАЯ ЛИГА (ООО "ВЫСШАЯ ЛИГА") Адрес агентства: Екатеринбург, Щербакова 4, оф. 303 Телефон агента: +7(904)3819795	Фирма: МЕНДЕЛЕЕВ (ООО "Агентство недвижимости "Менделеев") Адрес агентства: Екатеринбург, Менделеева 11 Телефон агентства: 89226010100
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;		1,00	1,00	1,16
Цена с учетом поправки, рублей		89,75	113,10	120,02
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		89,75	113,10	120,02
Общая площадь участка, кв.м	2 765	79 000	10 000	20 000

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.



Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Поправка на масштаб</i>		1,93	1,29	1,48
Цена с учетом поправки, рублей		173	146	177
Описание	Земли сельскохозяйственного назначения / под зданием столярного цеха	промышленность	промышленность	промышленность
Физические характеристики участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
<i>Поправка на физические характеристики</i>		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		173	146	177
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации
<i>Поправка на развитость инфраструктуры</i>		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		173,39	145,59	177,04
Кол-во внесенных корректировок		2,00	2,00	3,00
Весовые коэффициенты		0,38	0,38	0,25
Значение, рублей		65,02	54,60	44,26
<b>Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей</b>	<b>164</b>			
<b>Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей</b>	<b>453 121</b>			

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки: **453 121 рублей**.

#### *Доходный подход и обоснование отказа от его применения.*

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все

доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Для рассматриваемой ситуации наилучшим образом подходит метод остатка, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков отрывочны и недостоверны, метод предполагаемого использования для объектов трудно применим в силу трудностей прогнозирования доходов и расходов от объекта недвижимости. Это же замечание ограничивает применение и метода остатка для земли.

Учитывая все вышеизложенное доходный подход к оценке рассматриваемого земельного участка не был применен.

#### *Согласование результатов.*

Таким образом, рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка на дату оценки приравнивается к стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода и составляет округленно: **453 000 рублей**

#### **6.1.1.3. Методология и определение остаточной восстановительной стоимости улучшений.**

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

Процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

- 1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.*
- 2. Определение величины накопленного износа.*
- 3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.*

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость нового строительства** здания рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочника оценщика «Промышленные здания» (Справочник Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2008 года. Расчет восстановительной стоимости объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$BC = V * C_{\text{ед.изм}} * K_{\text{попр.}} * K_{\text{рег}} * I_{01.01.08-11.12.14} * K_{\text{приб}} * 1,18$$

где:

$V$  – общая площадь помещений (  $m^2$  );

$C_{\text{ед.изм.}}$  - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (  $1 m^3$  ) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника. Рассматриваемое здание согласно классификации справочника относится к классу конструктивных систем КС-1;

$K_{\text{попр.}}$  – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника. В данном случае поправочный коэффициент равен:

$K_{\text{попр.}} = 1 - (3,03\% + 0,60\%) = 0,96$ , т.к. объект оценки не имеет внутренней отделки (3,03% от стоимости объекта по данным таблицы ПЗ.19.007 Справочника «Промышленные здания») и у него отсутствуют слаботочные устройства (0,60% от стоимости объекта по данным таблицы ПЗ.19.007 Справочника «Промышленные здания»)

$K_{\text{рег}}$  - коэффициент регионально-климатический, в соответствии с технической частью к соответствующему Справочнику.

$I_{01.01.08-11.12.14}$  - коэффициент перехода от базы цен Справочника к ценам на дату оценки на основе соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 1984 года по данным «Показателей изменения стоимости строительства» УРЦЭЦС, Екатеринбург.

Таблица 23

Ноябрь 2014	6,046
01.01.2008	3,494

$$I_{01.01.08-11.12.14} = 6,046 / 3,494 = 1,730$$

$K_{\text{приб}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

При завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. Прибыль девелопера состоит из двух компонентов: доход и мотивационное вознаграждение. Смысл поощрительного вознаграждения состоит в том, чтобы мотивировать девелопера принять на себя риски и выполнить огромную работу, необходимую для реализации проекта. По сути, это вознаграждение за усилия девелопера по сведению воедино разнородных элементов, обеспечивающих создание объекта недвижимости.

Функции девелопера многообразны: это поиск и приобретение участка земли, разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, поиск арендаторов и эксплуатация объекта вплоть до его продажи. Девелопер знает, насколько трудоемкой является эта задача, и оценивает свои усилия исходя из той цены, которую можно выручить после завершения

объекта. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация достаточна, для того чтобы оправдать его усилия, девелопер возьмется за проект. Если нет, он займется поиском новых проектов на рынке недвижимости.

Прибыль девелопера определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. По данным таблицы 7.2. справочника, прибыль девелопера при инвестициях в строительство производственно-складских объектов, составляет 8% или 1,08.

1,18 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (НДС). Учитывая, что собственник объекта оценки находится на упрощенной системе налогообложения и не является плательщиком НДС, то определяемая стоимость нового строительства оцениваемого объекта будет рассчитана без учета НДС.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 24

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание столярного цеха	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Литер	Е,Е1,Е2,е	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 698308 от 29.12.2012 г.
Основной показатель	2863	Технический паспорт столярного цеха
Единица измерения основного показателя	куб.м.	-
Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей	1557,43	Справочник Промышленные здания
Источник информации об аналоге	Справочник Промышленные здания, 2008	Справочник Промышленные здания
Наименование аналога	Деревообделочные мастерские, объем 3000 куб.м., одно-этажные	Справочник Промышленные здания
Код здания	ПЗ.19.007	Справочник Промышленные здания
Класс качества	экономичный	Справочник Промышленные здания
Класс конструктивной системы	КС-1	Справочник Промышленные здания
Поправка к стоимости с учетом климатического района	1,09	Справочник Промышленные здания
Коэффициент корректировки по конструктивным решениям	0,96	Расчетно
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам января 2008 года	3,494	Показатели изменения стоимости строительства №12 от 13.12.2008 г.
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам на дату оценки	6,046	Показатели изменения стоимости строительства на ноябрь №11 ноябрь 2014 г.
Коэффициент перехода цен И <sub>01.01.08</sub> 11.12.14	1,730	Расчетно
Прибыль девелопера	1,08	«Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А.
НДС, 18%	1,18	-
Стоимость нового строительства с НДС, рублей	10 328 785	Расчетно

Далее был рассчитан совокупный износ и остаточная восстановительная стоимость.

**Совокупный износ** может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

**1. Метод разбиения.** При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

**2. Метод срока жизни.** Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

**3. Метод экстракции или рыночный метод.** Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения.

*Физический износ* включает любое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым.

*Функциональный износ* означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам.

*Внешний износ* представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

$I_{\text{сов}}$  - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ ,  $I_{\text{фун}}$ ,  $I_{\text{внеш}}$  - степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и внешнего (экономического).

**Физический износ** для здания рассчитан в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ рассчитан в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра.

Физический износ для отдельных конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1 – 71 ВСН 53-86(р).

Удельный вес элемента по справочнику, принят по данным технического паспорта на здание столярного цеха.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times l_i,$$

где:

$\Phi_3$  – физический износ здания, %;

$\Phi_{ki}$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

$l_i$  – коэффициент, соответствующий доле стоимости нового строительства отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости нового строительства здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Результат расчета физического износа приведен в следующих таблицах:

Таблица 25

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента с поправками, %	Состояние	Физический износ элемента, %	Удельный физический износ объекта, %
Фундаменты	7,1	Отдельные трещины, следы увлажнения	35%	3,2%
Стены и перегородки	20,59	Отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен	35%	9,2%
Перекрытия	19	Трещины, следы протечек	40%	9,7%
Кровля	7	Ржавчина на поверхности кровли, свищи, искривление, протечки	40%	3,6%
Проемы	6	Переплеты разошлись, покособились и расшатаны	45%	3,5%
Полы	10	Выбоины, трещины, сколы	45%	5,8%
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	4,4	Течи, коррозия, нарушение изоляции, вентиляция и отопление полностью разрушены, батареи частью демонтированы, печное отопление	60%	3,4%
Прочие работы	4	Повреждения	45%	2,3%
<b>ИТОГО:</b>	<b>78,09</b>			<b>40,6%</b>

**Функциональное устаревание** появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные много лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ факторов функционального износа приведен в таблице:

Таблица 26

Факторы функционального износа	Признаки функционального износа	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа	Количественная оценка величины износа, %
Устранимый функциональный износ			
Недостатки, требующие добавления элементов	Элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.	Рассматриваемое здание проектировалось как производственно-складское. Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.	Помещение удовлетворяет действующим нормативам по организации противопожарной сигнализации, имеет соответствующие нормативам учетное оборудование.	0%
Сверхулучшения	Позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.	Рассматриваемое помещение не имеет элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%
Неустранимый функциональный износ	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здания имеют необходимые удобства. Здание построено с применением современных объемно-планировочных и конструктивных решений. Капитальные и эксплуатационные затраты не превышают среднего для рынка значения.	0%
<b>ИТОГО:</b>			<b>0%</b>

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Таким образом, функциональный износ объекта оценки равен 0%.

**Экономический износ** появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

В наибольшей степени на величину экономического износа влияют макроэкономические факторы, которые могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро\%}} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где  $I_{\text{Вн.Макро\%}}$  – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;  
 $ЗП_{\text{Страна}}$  – средняя заработная плата по России, руб.;  
 $ЗП_{\text{Регион}}$  – средняя заработная плата в регионе, руб.;  
 $ЗП_{\text{Отрасль}}$  – средняя заработная плата в отрасли, руб.

Источник информации: Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива»  
<http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>

Экономический износ, рассчитываемый на основании макроэкономических факторов, является относительной величиной, то оценщик счел корректным при расчете экономического износа использовать данные по средним заработным платам за 2013год. Данные о величинах зарплат приняты по данным сайта Audit-it.ru.

Показатель	Значение	Источник информации
Среднемесячная заработная плата на одного работника по Российской Федерации	29 792,00	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27</a>
Среднемесячная заработная плата на одного работника по региону Свердловская область	27 608,20	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=173">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=173</a>
Обрабатывающие производства: Прочие производства (ОКВЭД 36, 37)	18 736,30	<a href="http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27">http://www.audit-it.ru/inform/zarplata/index.php?id_region=27</a>

Расчет экономического износа приведен в таблице ниже:

Таблица 27

Наименование объекта	ЗП <sub>Страна</sub>	ЗП <sub>Регион</sub>	ЗП <sub>Отрасль</sub>	Экономический износ, %
Здание столярного цеха	29 792,00	27 608,20	18 736,30	41,72%

**Стоимость объекта недвижимости затратным подходом - остаточная восстановительная стоимость (ОВС)** получена путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину накопленного совокупного износа. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 28

Показатели	Значение показателя
Наименование	Здание столярного цеха
Литер	Е,Е1,Е2,е
Стоимость нового строительства с НДС, рублей	<b>10 328 785</b>
Физический износ, %	40,63%
Функциональный износ, %	0,00%
Внешний износ, %	41,72%
Совокупный износ, %	65,40%
<b>Остаточная восстановительная стоимость, рублей с НДС (при его наличии)</b>	<b>3 573 599</b>

#### 6.1.1.4. Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом равна сумме остаточной восстановительной стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок и составляет на дату оценки:

Таблица 29

Показатели	Значение показателя
Наименование	Здание столярного цеха
Литер	Е,Е1,Е2,е
Остаточная восстановительная стоимость, рублей с НДС (при его наличии)	3 573 599
Стоимость земельного участка, рублей	453 121
<b>Стоимость затратным подходом, рублей с НДС (при его наличии)</b>	<b>4 026 720</b>

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода составляет на дату оценки:

**4 026 720 рублей с НДС (при его наличии).**

#### 6.2.2. Сравнительный подход

##### 6.2.2.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### 6.2.2.2. Информация по объектам-аналогам.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже аренды недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами сопоставимых объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (интернет-сайты <http://www.upn.ru/> и <http://www.e1.ru/>). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке права аренды проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой ставки аренды, 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько сопоставимых объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные о сопоставимых объектах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Таблица 30

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/1603-2318.htm">http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/1603-2318.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/8748-2658.htm">http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/8748-2658.htm</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/5357848/">http://kn.e1.ru/view/5357848/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/11587171/">http://kn.e1.ru/view/11587171/</a>
Наименование объекта	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание
Адрес, местоположение	Колоткино, Набережная 13/а	Шалинский район, Шала, ул. Орджоникидзе, д. 68	Артинский район, Арти, ул. Советская, д. 3а	Лосинный, ул. Октябрьская, д. 16
Продавец	"РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ПИОНЕР" Телефон агентства: 8-922-20-30-380	ООО "ЦЕНТР ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА" Телефон агента: +7(912)0498030	Андрей +7 (912) 284-63-66 БК_НЕДВИЖИМОСТЬ	Игорь +7 (912) 241-55-78

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта, кв. м	453	347	286	327
Цена, рублей с НДС	2 200 000	2 500 000	2 000 000	2 289 000
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС	4 857	7 205	6 993	7 000
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Описание	Отдельно-стоящее производственное здание, есть электричество 380В, скважина.	Отдельно-стоящее здание столярного цеха. Электричество 150 кВт	Отдельно-стоящее многофункциональное здание. Возможно под производство.	Отдельно-стоящее производственное здание. Прилегающая территория обнесенная забором 10 соток.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

### 6.2.2.3. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов – аналогов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю сопоставимых объектов превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю сопоставимый объект ему уступает.

**Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

**Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)** учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1.

**Поправка на местоположение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для недвижимости данная поправка равна 1,00, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

**Поправка на уторгование.** Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости. Например припадающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем. применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения.

Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. И составляет 11% или 0,89.

### 6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.4 Бизнес-центры класса А	7%	7%	8%

**Поправка на масштаб** учитывает тот факт, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших, определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

*Поправочный коэффициент для производственно-складской недвижимости*

### 9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

**Поправка на материал стен** учитывает, что конструктивные элементы здания напрямую влияют на его стоимость, т. к. связаны с долговечностью, износостойкостью и другими эксплуатационными характеристиками объекта. Поправка на материал не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии сопоставимы по данному параметру.

**Поправка на состав** учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащённость коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта. В данном случае предусмотрены корректировки на отопление. Поправка определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. Согласно данным, приведенным в таблице 9.1.1. сборника, корректирующие коэффициенты по цене предложений для производственно-складских помещений составляют: Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет 0,74., т.о. отношение удельной цены отапливаемого объекта к удельной цене такого же неотапливаемого объекта составляет 1/0,74 или 1,35.

**Поправка на отдельный вход** учитывает наличие (отсутствие) отдельного входа у объектов. В данном случае поправка равна 1,00, т.к. аналоги и объект оценки сопоставимы.

**Поправка на площадь земельного участка.** Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина земельного участка по объектам-аналогам, не имеющим информации о величине участка, принята в соответствии с действующими Строительными нормами и правилами (по СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Показатель минимальной плотности застройки принят равный 49%.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов 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 объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}$$

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{зу}$$

где:  $C_{зу}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена п. 6.1.1.2. настоящего Отчета и составила 145 рублей за кв.м.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен ниже.

Таблица 31

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес, местоположение		РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная	Копоткино, Набережная 13/а	Шалинский район, Шаля, ул. Орджоникидзе, д. 68	Артинский район, Арти, ул. Советская, д. 3а	Лосинный, ул. Октябрьская, д. 16
Площадь здания, кв.м.	$S_{зд}$	672,20	453,00	347,00	286,00	327,00
Размер земли, кв.м.	$S_{зу}$	2 765	3 000	708	584	1 000
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	$S'$	4,11	6,62	2,04	2,04	3,06
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'_i$	-	-2,51	2,07	2,07	1,06
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	$K$	-	-365	301	301	153

#### 6.2.2.4. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости и интернет сайта [www.e1.ru](http://www.e1.ru).

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

$d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;

$n$  – количество аналогов всего

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки.

Стоимость сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам. Результаты расчетов представлены в следующей таблице:

Таблица 32

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/1603-2318.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/1603-2318.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/8748-2658.htm">http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/8748-2658.htm</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/5357848/">http://kn.e1.ru/view/5357848/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/11587171/">http://kn.e1.ru/view/11587171/</a>
Адрес, местоположение	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная	Колоткино, Набережная 13/а	Шалинский район, Шалья, ул. Орджоникидзе, д. 68	Артинский район, Арти, ул. Советская, д. 3а	Лосинный, ул. Октябрьская, д. 16
Назначение (текущее использование)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь объекта, кв. м	672,20	453	347	286	327
Продавец		"РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ПИОНЕР" Телефон агента: 8-922-20-30-380	ООО "ЦЕНТР ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА" Телефон агента: +7(912)0498030	Андрей +7 (912) 284-63-66 БК_НЕДВИЖИМОСТЬ	Игорь +7 (912) 241-55-78
Цена, рублей с НДС		2 200 000	2 500 000	2 000 000	2 289 000
Цена за 1 кв.м., рублей/кв.м.		4 857	7 205	6 993	7 000
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 857	7 205	6 993	7 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 857	7 205	6 993	7 000
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 857	7 205	6 993	7 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,89	0,89	0,89	0,89
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 322	6 412	6 224	6 230
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 322	6 412	6 224	6 230
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		4 322	6 412	6 224	6 230

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Краткая характеристика объекта		Отдельно-стоящее производственное здание, есть электричество 380В, скважина.	Отдельно-стоящее здание столярного цеха. Электричество 150 кВт	Отдельно-стоящее многофункциональное здание. Возможно под производство.	Отдельно-стоящее производственное здание. Прилегающая территория обнесенная забором 10 соток.
Поправочный коэффициент на состав		1,35	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		5 841	6 412	6 224	6 230
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		5 841	6 412	6 224	6 230
Площадь земельного участка, кв.м.	2765,00	3000,00	708,16	583,67	1000,00
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-411,19	339,64	339,64	172,93
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		5 430	6 752	6 563	6 403
Кол-во внесенных корректировок		3,00	2,00	2,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,18	0,27	0,27	0,27
Значение, рублей		987	1 841	1 790	1 746
Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей с НДС(при его наличии)	6 365				
Стоимость сравнительным подходом, рублей с НДС(при его наличии)	4 278 479				

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки:

**4 278 479 рублей с НДС (при его наличии).**

### 6.3.3. Доходный подход

#### 6.3.3.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Так как рассматриваемое здание не нуждается в реконструкции, не ожидается в будущем резких изменений ставок аренды за указанные помещения, в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

### 6.3.3.2. Определение ставки арендной платы.

#### *Затратный подход.*

При составлении договоров аренды между арендодателем и арендатором в случае, если размер платы за арендуемый объект определяется не по текущим рыночным ставкам, а исходя из затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (без учета операционных расходов, которые оплачиваются отдельно), часто применяется метод калькуляции затрат арендодателя. Данный метод расчета величины арендной платы представляет собой затратный подход к определению арендной платы за помещения. Данный подход не учитывает различие в функциональном назначении помещений. Оценщик исходил из предположения, что структура арендной платы состоит из следующих частей:

- *Начисление амортизации (возмещение износа);*
- *Земельный налог, арендная плата за землю (если заключен договор аренды);*
- *Платежи страховой компании за страхование недвижимости по полному пакету (0,8% от рыночной стоимости помещений);*
- *Налог на имущество – 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества;*
- *Прибыль арендодателя, включая обязательные платежи из прибыли. Размер этой прибыли определен исходя из данных о прибылях компаний, профессионально работающих на рынке недвижимости;*
- *Текущий ремонт;*
- *Затраты на охрану объекта недвижимости.*

Объектом аренды являются помещения производственно-складского назначения.

Балансовая и остаточная стоимости как правило значительно отличаются от действительной стоимости здания, поэтому затраты на возмещение износа (амортизации) и налог на имущество, исчисленные от балансовой стоимости будут значительно отличаться от значе-

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

ния этих показателей в случае приобретения имущества по рыночной стоимости, что в свою очередь приводит к неоправданному и не достоверному значению ставки арендной платы, что еще в большей степени ограничивает применение затратного подхода к определению величины арендной платы.

Учитывая все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения затратного подхода к расчету размера арендной платы.

### ***Сравнительный подход.***

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. 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 предлагаемой 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.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».



Ставка арендной платы определена на основании рыночных данных о ставках арендной платы в Свердловской области. В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет сайтов Екатеринбурга.

Были отобраны предлагаемые в аренду объекты недвижимости, сопоставимые оцениваемым объектам по своему назначению, месту расположения и техническим характеристикам.

Таблица 33

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/11868-2658.htm">http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/11868-2658.htm</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/11543641/">http://kn.e1.ru/view/11543641/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/15859032/">http://kn.e1.ru/view/15859032/</a>	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29804-2032.htm">http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29804-2032.htm</a>
Наименование объекта	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание	Производственно-складская недвижимость, отдельностоящее здание
Адрес, местоположение	Шаля, Орджоникидзе 68	Лосиный, ул. Пушкина	Белоярский район, Прохладный, ул. Карла Маркса, д. 31	Арти, Королева 50
Назначение (текущее использование)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Продавец	ООО "ЦЕНТР ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА" Адрес агентства: Екатеринбург, А.Валека 12 Телефон агента: +7(912)0498030	Игорь +7 (912) 241-55-78	Юрий Петрович +7 (922) 206-52-22 +7 (922) 212-22-60	ООО "Бизнес-Партнер" Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 Телефон агента: +7(905)8078080
Площадь объекта, кв. м	347	327	460	5000
Цена, рублей с НДС	50 000	39 240	55 000	600 000
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС	144	120	120	120
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Описание	коммерческая недвижимость промышленного назначения. Здание столярного цеха	Отдельно стоящее здание в центральной части пгт.Лосиный недалеко от Режевского тракта. С прилегающей огороженной территорией. Под склад, гараж, производство	Отдельно стоящее здание Под склад, производство. Отопление, вода холодная и горячая, канализация, 380 V, высота потолка 3,5 м.	площади производственные, складские, торговые, офисные. Центр поселка, подъездные пути, парковка.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

В результате проведенных исследований рынка аренды недвижимости мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому.

**Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)** учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1.

**Поправка на местоположение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для недвижимости данная поправка равна 1,00, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

**Поправка на уторгование.** Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости. Например, припадающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем. уторгование). Величина корректировки составила 8%, определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

**6.2. Активный рынок. Скидки на арендные ставки**

Таблицы

Таблица 6.2.1

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%

**Поправка на коммунальные платежи.** Исходя из анализа рынка аренды, можно видеть, что Арендодатель предоставляет в аренду помещения, включая расходы за коммунальные платежи (отопление, электроэнергия, водоснабжение и канализация), а так же техническое обслуживание здания, либо Арендатор оплачивает их отдельно, исходя информации предоставленной Заказчиком, по условиям договора коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Объект оценки и объекты аналоги не включают коммунальные платежи, поправка не применялась.

**Поправка на масштаб** учитывает тот факт, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. Исходя из проектной документации, рассматриваемые объекты будут сдаваться целиком, т.о. необходима поправка на масштаб.

Данная поправка определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

*Поправочный коэффициент для производственно складской недвижимости*

**9.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке**

Таблицы

Таблица 9.2.1

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

**Поправка на материал стен** учитывает, что конструктивные элементы здания напрямую влияют на его стоимость, т. к. связаны с долговечностью, износостойкостью и другими эксплуатационными характеристиками объекта. Поправка на материал не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Поправка на состав** учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащенность коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство

пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта. Поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Поправка на отдельный вход** учитывает наличие (отсутствие) отдельного входа у объектов. В данном случае поправка равна 1,00, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки.

**Поправка на состояние объекта**, которая учитывает степень износа оцениваемых помещений. Поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Физический износ определен методом экспертных оценок на основании консультаций с продавцами объектов недвижимости, а также по фотоматериалам, приведенным на интернет-порталах источников предложения. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости.

Таблица 34

**Шкала экспертных оценок  
для определения величины физического износа для объектов недвижимости\*\***

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

\*\* Информационный источник: [МОК-Информ](#); e-mail: [mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru) Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru)

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости и интернет сайта [www.e1.ru](http://www.e1.ru).

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

$d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;

$n$  – количество аналогов всего

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки.

Расчет ставки арендной платы сравнительным подходом и обоснование внесенных корректировок приведено в Таблицах ниже.

Таблица 35

Параметры сравнения	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
Источник информации		<a href="http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/11868-2658.htm">http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/11868-2658.htm</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/11543641/">http://kn.e1.ru/view/11543641/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/15859032/">http://kn.e1.ru/view/15859032/</a>	<a href="http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29804-2032.htm">http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29804-2032.htm</a>

Параметры сравнения	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
Адрес, местоположение	РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16	Шаля, Орджоникидзе 68	Лосиный, ул. Пушкина	Белоярский район, Прохладный, ул. Карла Маркса, д. 31	Арти, Королева 50
Назначение (текущее использование)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь объекта, кв. м	672,20	347	327	460	5000
Продавец		ООО "ЦЕНТР ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА" Адрес агентства: Екатеринбург, А.Валека 12 Телефон агента: +7(912)0498030	Игорь +7 (912) 241-55-78	Юрий Петрович +7 (922) 206-52-22 +7 (922) 212-22-60	ООО "Бизнес-Партнер" Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 Телефон агента: +7(905)8078080
Цена, рублей с НДС		50 000	39 240	55 000	600 000
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		144	120	120	120
Дата действия цены	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014	11.12.2014
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		144	120	120	120
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		144	120	120	120
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		144	120	120	120
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,92	0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	110
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,09
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Поправочный коэффициент на коммунальные платежи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Краткая характеристика объекта		коммерческая недвижимость промышленного назначения: Здание столярного цеха	Отдельно стоящее здание в центральной части пгт.Лосиный недалеко от Режевского тракта. С прилегающей огороженной территорией. Под склад, гараж, производство.	Отдельно стоящее здание Под склад, производство. Отопление, вода холодная и горячая, канализация, 380 V, высота потолка 3,5 м.	площади производственные, складские, торговые, офисные. Центр поселка, подъездные пути, парковка.

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

Параметры сравнения	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		133	110	110	120
Кол-во внесенных корректировок		1,00	1,00	1,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,29	0,29	0,29	0,14
Значение, рублей		38	32	31	17
<b>Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей с НДС (при его наличии)</b>	<b>118</b>				

Ставка аренды, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки:

**118 рублей за 1 кв.м. с НДС (при его наличии) в месяц.**

#### *Доходный подход.*

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что 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 возможной продажи в конце периода владения.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости здания. Расчет величины рыночной стоимости будет произведен с использованием величины арендной платы и методов доходного подхода. Применение доходного подхода для расчета величины арендной платы в данном случае является не оправданным, поскольку будет использован для расчета параметр (рыночная стоимость объекта недвижимости), определение которого и является целью настоящей оценки.

Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

#### *Согласование результатов расчета ставки арендной платы.*

Поскольку ставка арендной платы определена лишь сравнительным подходом и обоснован отказ от затратного и доходного подходов, принимаем в качестве рыночной величины ставки арендной платы величину, полученную в рамках сравнительного подхода, которая составляет на дату оценки:

**118 рублей за 1 кв.м. с НДС (при его наличии) в месяц.**

#### **6.3.3.3. Определение ставки капитализации.**

Данный метод предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обес-

печивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

**Ставка капитализации = Ставка дисконтирования + Ежегодный процент возмещения вложенных средств.**

**Ежегодный процент возмещения вложенных средств =  $100 / \text{Остаточный срок жизни}$ .**

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы здания и накопленного физического износа объекта. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств.

Термин «Ставка дисконтирования» определяется, как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем». Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Под степенью риска понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами, как риск реализации прогноза.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на неликвидность.

#### **Определение очищенной от риска нормы дохода.**

В настоящем отчете используются российские показатели по безрисковым операциям. В качестве безрисковой ставки принят индикатор доходности рынка ОФЗ на дату оценки – 11,36% годовых (<http://www.cbr.ru/>).

#### **Расчет поправки на неликвидность.**

**Поправка на неликвидность** - это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже или время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. То есть, поправка на неликвидность представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке, за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу.

В результате статистического анализа динамики продаж аренды объектов недвижимости в Свердловской области установлено, среднее время рыночной экспозиции объектов данного типа составляет около 6 месяцев. В настоящем отчете принят горизонт расчетов, равный указанному периоду и, следовательно, поправка на неликвидность равна 1/2 размера безрисковой ставки и составляет 5,68%.

### Расчет поправки на риск вложения в недвижимость.

При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется, как размер страховых начислений за страховку недвижимости по полному пакету в наиболее надежных страховых компаниях. В ходе консультаций установлено, что средние действующие ставки в страховых компаниях по страхованию аналогичных объектов недвижимости составляют в среднем 0,206%.

Таблица 36

№ п/п	Страховая компания	Адрес, тел.	Размер страхового взноса, в % от страховой суммы
1	СОГАЗ	г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35 (356-56-57)	0,15-0,2
2	Росгосстрах	г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 13 (376-83-66)	0,15-0,4
3	Северная Казна	г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская, 16 (310-13-30)	0,2-0,25
4	ГУТА-СТРАХОВАНИЕ	г. Екатеринбург, ул. Мичурина, 108 (343) 311-00-52	0,05-0,2
5	Югория	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19 (351-07-23)	0,09-0,4
6	Экспресс Гарант	г. Екатеринбург, ул. Урицкого, 7 т. 375-89-33	0,05-0,3
7	Росно	г. Екатеринбург, ул. Шарташская, 10 (269-45-95)	0,15-0,3
<b>Среднее значение размера страхового взноса, %:</b>			<b>0,206</b>

\* Место в рейтинге уральских и западносибирских страховых компаний по добровольному страхованию по итогам 1 полугодия 2014 г. (источник: Аналитический центр Эксперт-Урал <http://www.expert-ural.com/analytics/ratings/strahovanie/>).

### Расчет поправки на необходимость управления.

Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надежными Управляющими компаниями (по данным Национального рейтингового агентства) по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевых инвестиционные фонды.

Таблица 37

№ п/п	Управляющая компания	Рейтинг	Название фонда	Тип. Объект инвестирования. Отрасль	Вознаграждение УК, %
1	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Мономах» Новосибирск, пр-т Ак. Лаврентьева, д. 2/2 Тел., факс: 8 (800) 1008-108	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«Достойная старость»	Закрытый Недвижимость Строительный	2,5
2	ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A (высокая надежность - второй уровень)	«Стратегия»	Закрытый Недвижимость Смешанный	2,0
3	ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент». г. Москва, ул. Мясницкая, 26 Тел., факс: +7 (495)-796-93-88	A- (высокая надежность - третий уровень)	«Финам – Капитальные вложения»	Закрытый Недвижимость Земельный	1,5
4	ООО «Северо-западная управляющая компания» г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41 (вход с ул. Графова) Тел., факс: +7 (812) 702-67-87	BBB (достаточная надежность - второй уровень)	«Северо-западный фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Рентный	1,0
5	ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	BBB- (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости Второй	Закрытый Недвижимость Строительный	1,0
<b>Вознаграждение управляющей компании (среднее значение), % от СЧА</b>					<b>1,60</b>

\* Источник информации: Информационный ресурс Investfunds - проект Информационного агентства [Cbonds.ru](http://www.investfunds.ru/) <http://www.investfunds.ru/>

Расчет ставки дисконтирования приведен в следующей таблице.

Таблица 38

Безрисковая ставка, %	11,36
Поправка на неликвидность, %	5,68
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	0,206
Поправка на необходимость управления, %	1,60
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>18,85</b>

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

### Расчет ставки капитализации.

Оставшийся срок службы исчислен путем соотнесения нормативного срока службы объекта и накопленного физического износа. За оставшийся срок жизни инвестор должен вернуть 100% вложенных средств.

Расчет ставки капитализации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 39

Наименование объекта	Здание столярного цеха
Нормативный срок службы	80
Физический износ, %	40,63
Оставшийся срок службы, лет	47
Ставка возврата капитала, %	2,11
Ставка дисконтирования, %	18,85
Ставка капитализации, %	20,95

Нормативный срок службы зданий принят на основании усредненных нормативных сроков службы зданий приведенный ниже.

Таблица 40

#### Усредненные нормативные сроки службы для общественных зданий и производственных объектов \*

Группа капитальности					
I	II	III	IV	V	VI
Для общественных зданий					
150	120	100	50	25	15
Для производственных объектов					
100	80	60	40	-	-

\*Источник: "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений" М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки"

#### 6.3.3.4. Расчет чистого операционного дохода

Величина чистого операционного дохода от объекта недвижимости до налогообложения рассчитывается по следующей схеме.

	<b>Потенциальный валовой доход</b>
*	Коэффициент загрузки
=	<b>Эффективный валовой доход</b>
-	Операционные расходы
=	<b>Чистый операционный доход до налогообложения</b>

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** от использования объекта недвижимости рассчитывается как произведение ставки арендной платы за 1 кв.м., рассчитанной ниже, на 12 для получения величины годовой арендной ставки за 1 кв. м. и на площадь оцениваемых помещений.

Потенциальный валовой доход (ПВД) от использования объектов недвижимости приравнивается к годовой арендной плате и рассчитывается как произведение месячной ставки арендной платы за 1 кв.м., рассчитанной выше, на площадь соответствующих помещений на 12 и на корректирующий коэффициент, учитывающий особенности помещения. Расчет ПВД приведен ниже.

Таблица 41

Наименование объекта	Здание столярного цеха
Площадь, м2	118
Стоимость аренды, рублей	672,20
Валовой опер. доход, рублей	952 141



**Эффективный валовой доход** включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

Учитывая местоположение, качественные характеристики объектов, и то, что помещения будут пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений ( $K_3$ ). Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Уровень недозагрузки для производственно-складских площадей принимается равным 13% (Таблица 2.1.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.). Потери при сборе платежей, вызываемые неплатежеспособностью арендаторов - 1%. Соответственно, коэффициент загрузки объекта рассчитывается по формуле:

$$K_3 = (1 - K_{НД}) \times (1 - K_{НС})$$

где:  $K_3$ - коэффициент загрузки, равный кумулятивному накоплению процентных значений перечисленных факторов;

$K_{НД}$  - коэффициент недозагрузки;

$K_{НС}$  - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей.

#### **Операционные расходы (ОР)**

Операционные расходы – расходы, связанные с повседневной эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы (ОР) включают платежи по договору страхования; расходы на уборку помещений; затраты на техническое обслуживание; налоговые платежи; расходы на управление; расходы на охрану; ремонт оборудования (расходы капитального характера).

Уровень операционных расходов для низкокласных производственно-складских площадей принимается равным 18% от ПВД (Таблица 3.1.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.).

Вычитая из эффективного валового операционные расходы получаем чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости до налогообложения. В соответствии с общепринятым подходом к учету налогообложения от объектов недвижимости, налоги, связанные с осуществлением бизнеса собственника (налоги с доходов, фонда оплаты труда и др.) в расчетах не участвуют.

Расчет величины чистого операционного дохода приведен в следующей таблице.

Таблица 42

Наименование	Здание столярного цеха
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), рублей</b>	<b>952 141</b>
Коэф-т загрузки ( $K_3$ )	0,86
<b>Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей</b>	<b>820 079,35</b>
Операционные расходы 18% от ПВД, рублей	171 385,44
<b>Чистый операционный доход до уплаты налогов, рублей</b>	<b>648 694</b>

#### **6.3.3.5. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода**

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определена как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации.

$$V = I/R,$$

где  
 V – стоимость;  
 I – чистый операционный доход;  
 R - коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен ниже.

Таблица 43

Наименование объекта	Здание столярного цеха
Чистый операционный доход, рублей	648 694
Ставка капитализации, %	20,95%
Стоимость доходным подходом с НДС (при его наличии), рублей	3 096 154

Стоимость объектов оценки в рамках доходного подхода составляет на дату оценки:

**3 096 154 рубля с НДС (при его наличии).**

#### 6.3.4. Согласование результатов

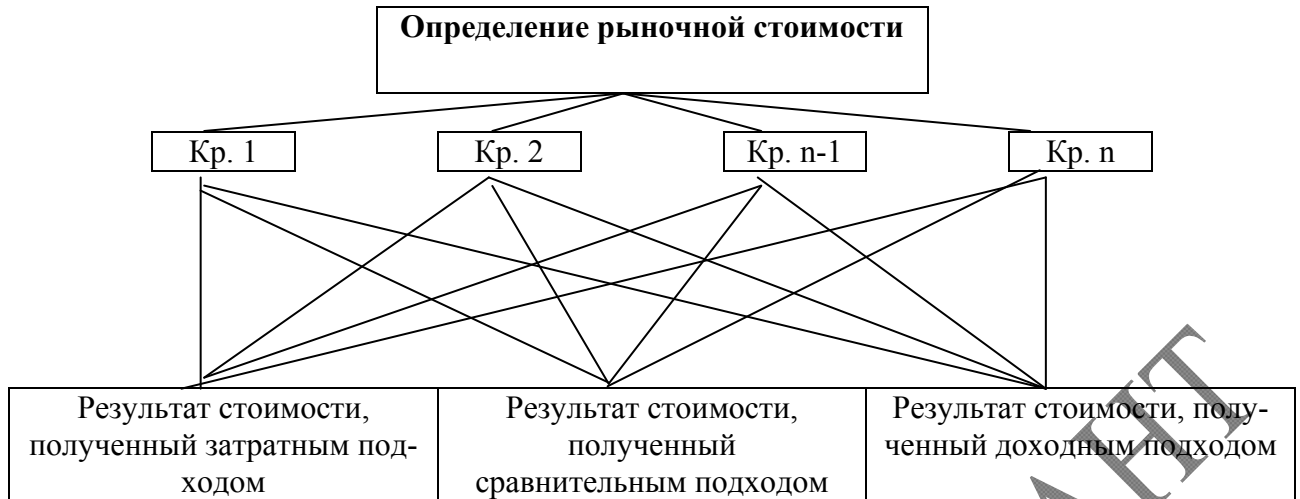
Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Доходный подход наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне процентных ставок, ставках арендной платы, использовалась другая информация с рынка. Однако преимущество доходного подхода – возможность учесть будущие поступления от объекта, является также и недостатком, связанным с трудностью в построении прогноза, таким образом величина погрешности результата по выбранному методу расчета ожидается значительной.

2. Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует поставленным целям оценки. По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сопоставимый по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Специфика российского и регионального рынков недвижимости в том, что практически отсутствует информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Оценщику приходится корректировать цены предложения выставленных на продажу объектов, что усиливает степень влияния экспертного мнения на результат.

3. Затратный подход к оценке показывает объем затрат, необходимый для создания объекта, аналогичного оцениваемому. При расчетах использованы достоверные данные об инвестиционных нормативах и величине инфляции. Величины потери стоимости учтены начисляемыми видами износов. Однако затратный подход достаточно статичен, и не способен в полной мере отразить действительные интересы инвесторов, и в меньшей степени отражает текущую рыночную конъюнктуру.

Согласование результатов расчетов по различным подходам проведено в виде иерархии. Структура иерархии имеет следующий вид:



верхний уровень – это цель – определение рыночной стоимости;  
 промежуточный уровень – критерии согласования;  
 нижний уровень – альтернативы – значения стоимости, полученные различными подходами оценки.

В качестве критериев согласования были выбраны следующие:

Таблица 44

**Критерии согласования результатов расчетов стоимости**

Критерий	Содержание критерия
1	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
2	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)
5	Способность выявить истинную полезность объекта

Критерии выбора для принятия решения, в зависимости от целей и назначения оценки могут различаться.

Таблица 45

**Шкала относительной важности**

Интенсивность относительной важности	Определение
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное превосходство
7	Значительное превосходство
9	Очень сильное превосходство
2, 4, 6, 8	Промежуточное решение между двумя соседними суждениями

Таблица 46

**Числовые оценки матрицы попарных сравнений для критериев**

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	1	1/2	1/2	1/3	1/3	0,086194

Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	Вес критерия
Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	2	1	2	1/2	1/2	0,176497
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	2	1/2	1	1/2	1/3	0,123341
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	3	2	2	1	1/2	0,252561
Способность выявить истинную полезность объекта	3	2	3	2	1	0,361407

Отношение согласованности (ОС) = 4,9%. Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе надо проверить свои суждения.

Определение сравнительной важности критериев базируется на «Экспертных оценках и принятии решений» Б.Г. Литвака, Москва, «Патент» 1996 г.

#### Пояснения:

Критерии 2 и 3 по отношению к критерию 1 имеют некоторое превосходство, а критерии 4 и 5 умеренно преобладают над критерием 1, потому как, по мнению Оценщиков, являются более важными для получения достоверного результата.

Критерий 3 по отношению к критерию 2, по мнению Оценщиков, чуть менее важен, это связано с тем, что качество и обширность данных рынка на основе которых проводится анализ способствуют получению более корректного результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 2 так же, по мнению Оценщиков, имеют некоторое превосходство, связанное с тем, что эти критерии способны учитывать те параметры которые, являются более предпочтительными при определении итогового результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 3, по мнению Оценщиков, предпочтительнее критерия 3, потому как параметры, которые они учитывают, менее подвержены колебаниям.

Критерий 5 по отношению к критерию 4, по мнению Оценщиков, является чуть более предпочтительным критерия 4, потому что выявление полезности объекта в частности определяет его доходность.

Сравним результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами по каждому критерию согласования:

Таблица 47

#### **Критерий 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.**

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/3	1/2	0,550321	0,166667
Сравнительный	3	1	1 1/2	1,650964	0,500000
Доходный	2	2/3	1	1,100642	0,333333
Сумма	6,0000	2,0000	3,0000	3,301927	

**Примечание:** Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, поэтому на него нельзя слишком полагаться. В то время как сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Доходный же подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Решение типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения объектом. Исходя из Отчет № 88-12/14 от 22.12.2014г. Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.

этих соображений, затратному подходу был присвоен наименьший вес по сравнению с подходами, основывающимися на рынке, которые имеют явное преимущество.

Таблица 48

**Критерий 2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.**

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1 1/2	1 1/2	1,310371	0,428571
Сравнительный	2/3	1	1	0,873580	0,285714
Доходный	2/3	1	1	0,873580	0,285714
Сумма	2,3333	3,5000	3,5000	3,057532	

**Примечание:** Затратный подход основывался на технических данных об объекте оценки, которые в наибольшей степени формализованы, в то время как данные, используемые в сравнительном и доходном подходах были получены на открытом рынке и являются с одной стороны более обширными, но и менее достоверными из-за трудностей их проверки. Поэтому затратному подходу был присвоен преобладающий вес.

Таблица 49

**Критерий 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.**

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/5	0,281144	0,066667
Сравнительный	9	1	1 4/5	2,530298	0,600000
Доходный	5	5/9	1	1,405721	0,333333
Сумма	15,0000	1,6667	3,0000	4,217163	

**Примечание:** Сравнительный и доходный подходы полностью основываются на открытом рынке, который отражает все колебания, поэтому они имеют значительно больший приоритет над затратным подходом.

Таблица 50

**Критерий 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).**

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/5	0,281135	0,066663
Сравнительный	9	1	1 4/5	2,530467	0,600024
Доходный	5	5/9	1	1,405674	0,333313
Сумма	15,0009	1,6666	3,0002	4,217276	

**Примечание:** Доходный подход преобладает над затратным, потому что отражает доходность, которую может принести данный объект оценки при эффективном использовании. Сравнительный подход обладает существенным превосходством над затратным, так как учитывает местоположение объекта, что играет определяющую роль в рыночной стоимости объекта. Затратный подход отражает лишь стоимость строительства подобного объекта, поэтому он менее приоритетный в данном критерии.

Таблица 51

**Критерий 5. Способность выявить истинную полезность объекта.**

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/3	0,333332	0,076923
Сравнительный	9	1	3	3,000020	0,692310
Доходный	3	1/3	1	0,999997	0,230768
Сумма	13,0001	1,4444	4,3334	4,333349	

**Примечание:** Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. С точки зрения же доходного подхода, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В то время как, затратный подход отражает лишь затраты на приобретение земельного участка и его благоустройство, но эти затраты являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше или меньше её.

Таблица 52

**Определение итогового значения весов каждого метода расчета стоимости объекта.**

Альтернативы	Критерии					Глобальные приоритеты
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	
	Численное значение вектора приоритетов					
	0,086194	0,176497	0,123341	0,252561	0,361407	
Затратный	0,166667	0,428571	0,066667	0,066663	0,076923	0,14
Сравнительный	0,500000	0,285714	0,600000	0,600024	0,692310	0,57
Доходный	0,333333	0,285714	0,333333	0,333313	0,230768	0,29

При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки применена процедура взвешивания. Доходному подходу присвоен вес – 0,29, сравнительному подходу присвоен вес – 0,57, затратному подходу присвоен вес – 0,14. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости объекта оценки. Все расчеты проведены с НДС (при его наличии). Результат расчета рыночной стоимости представлен в таблице:

Таблица 53

Наименование объекта	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Затратный подход, рублей	Согласованное значение, рублей	Рыночная стоимость (округленно), рублей с НДС (при его наличии)
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>0,14</b>	<b>0,57</b>	<b>0,29</b>		
Здание столярного цеха	4 026 720	4 278 479	3 096 154	3 900 359	3 900 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости - Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16., составляет округленно:

**3 900 000 рублей с НДС (при его наличии).**

## 7. СРАВНЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ С АНАЛИЗОМ РЫНКА

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего были выявлены 9 основных ценообразующих параметров:

- 1) Дата действия цены;
- 2) Масштаб;
- 3) Тип цены;
- 4) Возможность торга при реализации
- 5) Характер финансовых расчетов;
- 6) Состояние отделки;
- 7) Этажность;
- 8) Объем передаваемых прав;
- 9) Эксплуатационные расходы.

Анализ рынка недвижимости, рассматриваемых в данном Отчете сегментов рынка, дал следующие результаты:

Таблица 54

<i>Наименование сегмента рынка недвижимости</i>	<b>Торговая недвижимость класса D</b>
<i>Количество объектов предложения, ед.</i>	140
<i>Совокупная площадь предложения, кв.м.</i>	470 055
<i>Общая стоимость объектов недвижимости, руб.</i>	3 197 885 299
<i>Средняя цена 1 кв.м. недвижимости, руб.</i>	7 665
<i>Средняя стоимость объектов недвижимости, руб.</i>	22 842 038
<i>Средняя площадь предложения, кв.м.</i>	3 358
<i>Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	2 419
<i>Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	17 720

Вывод: В результате согласования всех результатов, величина рыночной стоимости объекта оценки составила **3 900 000** руб. с НДС при его наличии (округленно 6 000 руб. с НДС (при его наличии) за 1 кв.м.). Полученное значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует ценовому диапазону сегмента рынка.

## 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО-ОБЪЕКТА

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость рыночная стоимость объекта недвижимости - Здания столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенного по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная и земельного участка, кадастровый номер 66:14:0101003:1410, площадью 2765 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16., составляет, на дату проведения оценки, округленно:

**3 900 000 (Три миллиона девятьсот тысяч) рублей с НДС (при его наличии).**

В том числе:

Таблица 55

<i>Наименование</i>	<i>Итоговая величина стоимости объекта</i>
Земельный участок, кадастровый номер 66:14:0101003:1410; площадью 2765 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Свердловская обл., Красноуфимский район, п. Березовая Роща, ул. Загородная, дом №16.	<b>453 000</b> рублей (Четыреста пятьдесят три тысячи)
Здание столярного цеха (литер Е,Е1,Е2,е), общей площадью 672,2 кв.м., расположенное по адресу: Красноуфимский район, п. Березовая Роща, примерно в 134 м на запад от жилого дома №16 по улице Загородная.	<b>3 447 000</b> рублей с НДС (при его наличии) (Три миллиона четыреста сорок семь тысяч)

### ПОДПИСИ ОЦЕНИЩИКОВ:

Оценщик I категории ..... (М.С. Градицкий)

дата составления отчета:  
«22» декабря 2014 г.