

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

№ 68-06/15

ТОМ 3

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - производственных зданий - 5ед, и земельных участков - 4 ед, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Полевской, ул. Ильича, д.6

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Фирма «ЭКСИН»

ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «Полевской машиностроительный завод»

Екатеринбург
2015

Содержание

Содержание	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.6. Заявление о соответствии	11
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
2.1. Основные понятия	13
2.2. Объем и этапы исследования	15
2.3. Перечень использованных данных и документов	16
2.3.1. Информация, переданная Заказчиком	16
2.3.2. Нормативно-правовые и справочные документы	17
2.3.3. Монографии и методические материалы	17
2.3.4. Открытые источники информации	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Анализ юридических прав на объект оценки	18
3.1.1. Правовой статус объекта оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус	18
3.1.2. Ограничения и обременения существующего права	19
3.1.3. Выводы по результатам анализа	19
3.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения	19
3.2.1. Местонахождение объектов оценки	19
3.2.2. Описание объектов оценки	21
3.2.3. Фотографии объектов оценки	34
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	40
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	40
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	55
4.2.1. Анализ рынка складской недвижимости (Екатеринбурга и Свердловской области)	56
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты, с указанием интервала значений цен	77
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с производственно-складскими объектами недвижимости в г. Полевской	77
4.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками под производственными объектами недвижимости - в г. Полевской	80
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	82
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта	86
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
5.1. Теоретические основы	87
5.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки	89
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	95
6.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков	95
6.2. Затратный подход к оценке стоимости улучшений	111
6.2.1. Общие положения	111
6.2.2. Определение остаточной восстановительной стоимости улучшений	111
6.3. Сравнительный подход к оценке стоимости улучшений	115
6.3.1. Общие положения	115
6.3.2. Подбор аналогов	116
6.3.3. Описание и расчет поправок	118
6.3.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки	120
6.4. Доходный подход к оценке стоимости улучшений	128
6.4.1. Общие положения	128
6.4.2. Определение ставки арендной платы	130
6.4.3. Определение ставки капитализации	141
6.4.4. Расчет чистого операционного дохода	143
6.5. Согласование результатов оценки	146
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	148
П Р И Л О Ж Е Н И Я	149

Уважаемый Эдуард Санович!

В соответствии с Договором № 68-06/15 от 29.06.2015 г. доп. соглашение №3 от 20.07.2015г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости следующих объектов недвижимого имущества:

№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40
6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00
7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00
9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00

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

106 788 000 (Сто шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей без НДС

или

125 008 000 (Сто двадцать пять миллионов восемь тысяч) рублей с НДС

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 16.06.2015 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

Дата составления и порядковый номер Отчета	Отчет № 68-06/15 ТОМ 3 от 16.09.2015г.
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 68-06/15 от 29.06.2015 г. доп. соглашение №3 от 20.07.2015г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Описание объектов оценки	Объекты недвижимого имущества:				
	№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
	1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
	2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
	3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
	4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
	5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40
	6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00
	7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
	8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00
	9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход, рублей без НДС	Сравнительный подход, рублей без НДС	Доходный подход, рублей без НДС
1. Здание станции перекачки	3 950 682	Не применялся	Не применялся
2. Здание цеха №8	14 465 614	17 688 910	17 547 921
3. Здание цеха "Берлин"	55 002 488	34 242 988	37 536 349
4. Здание цеха №3	28 014 349	28 587 281	28 477 044
5. Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	19 312 875	12 503 360	13 609 739
6. Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Не применялся	1 719 048	Не применяется
7. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Не применялся	152 028	Не применяется
8. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Не применялся	2 292 727	Не применяется
9. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Не применялся	1 406 604	Не применяется

Итоговые результаты оценки

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС (округленно)	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС (округленно)
1. Здание станции перекачки	3 951 000	4 662 000
2. Здание цеха №8	17 303 000	20 418 000
3. Здание цеха "Берлин"	37 801 000	44 605 000
4. Здание цеха №3	28 480 000	33 607 000
5. Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	13 682 000	16 145 000

6. Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	1 719 000	1 719 000
7. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	152 000	152 000
8. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	2 293 000	2 293 000
9. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	1 407 000	1 407 000
ИТОГО:	106 788 000 (Сто шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей без НДС или 125 008 000 (Сто двадцать пять миллионов восемь тысяч) рублей с НДС	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Объекты недвижимого имущества:				
	Объекты недвижимого имущества:				
	№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
	1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
	2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
	3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
	4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
	5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40
	6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00
	7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00	
9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00	
	Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3 настоящего Отчета.				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки представляет собой производственную базу, в составе:				
	Объекты недвижимого имущества:				
	№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
	1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
	2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
	3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
	4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40	
6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00	

		номером 66:59:01:12016:495	ул. Ильича, д.6	
7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00
9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00
<p>Документы по объектам оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.; Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 26.03.2001г.; Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.; Кадастровый паспорт № 66/301/13-397698 от 02.09.2013 г.; Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 06.03.2001г.; Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397738 от 02.09.2013г.; Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.; Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397750 от 02.09.2013г.; Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2436 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 158-11 от 19.09.2011г.; Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92118 от 02.09.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2437 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 157-11 от 19.09.2011г.; 				
<p><i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i></p>				

	<p>26. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92109 от 02.09.2011г.;</p> <p>27. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.;</p> <p>28. Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2432 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";</p> <p>29. Договор купли-продажи земельного участка № 154-11 от 19.09.2011г.;</p> <p>30. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92113 от 02.09.2011г.;</p> <p>31. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г.;</p> <p>32. Постановление Главы Полевского городского округа от 14.09.2011 г.№2458 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";</p> <p>33. Договор купли-продажи земельного участка № 153-11 от 19.09.2011г.;</p> <p>34. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92903 от 05.09.2011г.;</p> <p>35. Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности на объекты оценки.</p> <p>На основании Свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки имеются следующие обременения:</p> <p>3. Здание цеха "Берлин" - обременение в виде аренды помещения, общей площадью 680,4 кв.м., сроком на 5 лет.</p> <p>8. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490 - обременение в виде Ипотеки.</p> <p>На все остальные объекты оценки обременения не зарегистрированы.</p>
Собственник	Закрытое акционерное общество «Полевской машиностроительный завод»
Реквизиты	<p>Адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. Новинская, 2 ИНН 6626011715 КПП 667401001 ОГРН 1026601608164 от 21.11.2002 г. Р/с 40702810600060000217 в ОАО «Балтинвестбанк» г. Екатеринбург К/с 30101810800000000950 БИК 046577950</p>
Правоустанавливающие документы	Приведены в Главе 2 настоящего Отчета.
Балансовая стоимость объектов оценки, рублей	Приведены в Главе 3 настоящего Отчета.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	Использование результатов для целей процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная.
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной	-
Дата осмотра	29.06.2015 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	16.06.2015 г.
Срок проведения оценки	29.06.2015 г. – 16.09.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Заказчик	Закрытое акционерное общество «Полевской машиностроительный завод»
Реквизиты	<p>Адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. Новинская, 2 ИНН 6626011715 КПП 667401001 ОГРН 1026601608164 от 21.11.2002 г. Р/с 40702810600060000217 в ОАО «Балтинвестбанк» г. Екатеринбург К/с 30101810800000000950 БИК 046577950</p>

Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

Оценщик:	<p>Градицкий Михаил Станиславович – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН».</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 5 000 000 руб. (полис страхования ответственности оценщиков №V51266-0000051 от 31.12.2014 г. действует с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.)</p> <p>Стаж работы - 12 лет.</p>
-----------------	---

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

<p>Страхование ответственности</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 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000050 от 31.12.2014 г., действует с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 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. Расчеты проведены без округления. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (ФСО №3). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей, в целях улучшения визуализации отчета. В случае проверки выводов и результатов приведенных в Отчете необходимо полностью провести расчеты в программе Microsoft Excel. Проверка промежуточных выводов и расчетов, без восстановления расчета полностью, может привести к искаженным результатам.

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 НП СРО «СВОД».

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. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.;
2. Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.;
3. Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6;
4. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г.;
5. Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 26.03.2001г.;
6. Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6;
7. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г.;
8. Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.;
9. Кадастровый паспорт № 66/301/13-397698 от 02.09.2013 г.;
10. Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6;
11. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.;
12. Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 06.03.2001г.;
13. Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397738 от 02.09.2013г.;
14. Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6;
15. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г.;
16. Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.;
17. Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397750 от 02.09.2013г.;
18. Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6;
19. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.;
20. Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2436 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";
21. Договор купли-продажи земельного участка № 158-11 от 19.09.2011г.;
22. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92118 от 02.09.2011г.;
23. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.;
24. Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2437 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";
25. Договор купли-продажи земельного участка № 157-11 от 19.09.2011г.;
26. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92109 от 02.09.2011г.;
27. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.;
28. Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2432 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";
29. Договор купли-продажи земельного участка № 154-11 от 19.09.2011г.;
30. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92113 от 02.09.2011г.;
31. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г.;

32. Постановление Главы Полевского городского округа от 14.09.2011 г. №2458 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод";

33. Договор купли-продажи земельного участка № 153-11 от 19.09.2011г.;

34. Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92903 от 05.09.2011г.

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 Промышленные 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.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества принадлежат ЗАО «Полевской машиностроительный завод» на праве собственности на основании следующих документов:

Таблица 1

Информация о правоустанавливающих документах

№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Правоустанавливающий документ
1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г.
3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 395791 от 03.04.2001г.
4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г.
6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.
8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г.

На основании Свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки имеются следующие обременения:

3. Здание цеха "Берлин" - имеет обременение в виде аренды помещения, общей площадью 680,4 кв.м., сроком на 5 лет.

8. Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490 - имеет обременение в виде Ипотеки.

На все остальные объекты оценки обременения не зарегистрированы

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

Объект оценки №1 расположены на земельном участке (объект №7), общей площадью 492 кв.м., кадастровый номер участка - 66:59:0102016:496, разрешенное использование - под промышленной площадкой.

Объекты оценки №2,3 расположены на земельном участке (объект №8), общей площадью 9593 кв.м., кадастровый номер участка - 66:59:0102016:490, разрешенное использование - под промышленной площадкой.

Объекты оценки №4,5 расположены на земельном участке (объект №9), общей площадью 5604 кв.м., кадастровый номер участка - 66:59:0102016:493, разрешенное использование - под промышленной площадкой.

Право собственности 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 объекта недвижимости проведена.

3.1.2. Ограничения и обременения существующего права

По данным Свидетельств о государственной регистрации права, объекты оценки не имеют обременений.

3.1.3. Выводы по результатам анализа

Рассматриваемые объекты оценки могут выступать в качестве объектов гражданского оборота. Объекты №3, №8 могут выступать в качестве объектов гражданского оборота после снятия обременений.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

3.2.1. Местонахождение объектов оценки

Объекты оценки расположены в Свердловской области, г. Полевской.

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

Полевской — город в Свердловской области России, административный центр Полевского городского округа. Город расположен в 8 км от железнодорожной станции Станционный-Полевской (на линии Екатеринбург — Челябинск), в 40 км к юго-западу от Екатеринбурга.

С Екатеринбургом соединён автомобильной дорогой регионального значения «Екатеринбург-Полевской»: Р355 (Полевской тракт).

Название «Полевской» образовалось от наименования местной реки Полевая.

«Полевский медноплавильный завод при речке Полевой, основан в 1708 г. Жителей 6332, два завода. Железные и медные рудники» (из энциклопедического словаря Брокгауза и Ефрона, 1907—1909 гг.)

В 1702 году Сергей Бабин, выходец из Арамильской слободы, и Кузьма Сулеев, житель Уткинской слободы, открыли месторождение медных руд близ реки Полевой (Гумешевский рудник). В том же годудумный дьяк А. А. Виниус, которому было поручено организовать строительство металлургических заводов на Урале, приехал в деревню Полевую и

С образованием в 1923 году Уральской области был организован Полевской район. Вошедшие в его состав Полевской и Северский были отнесены к категории рабочих посёлков.

Население

Численность населения на 01.01.2015 года - 62 728 человек.

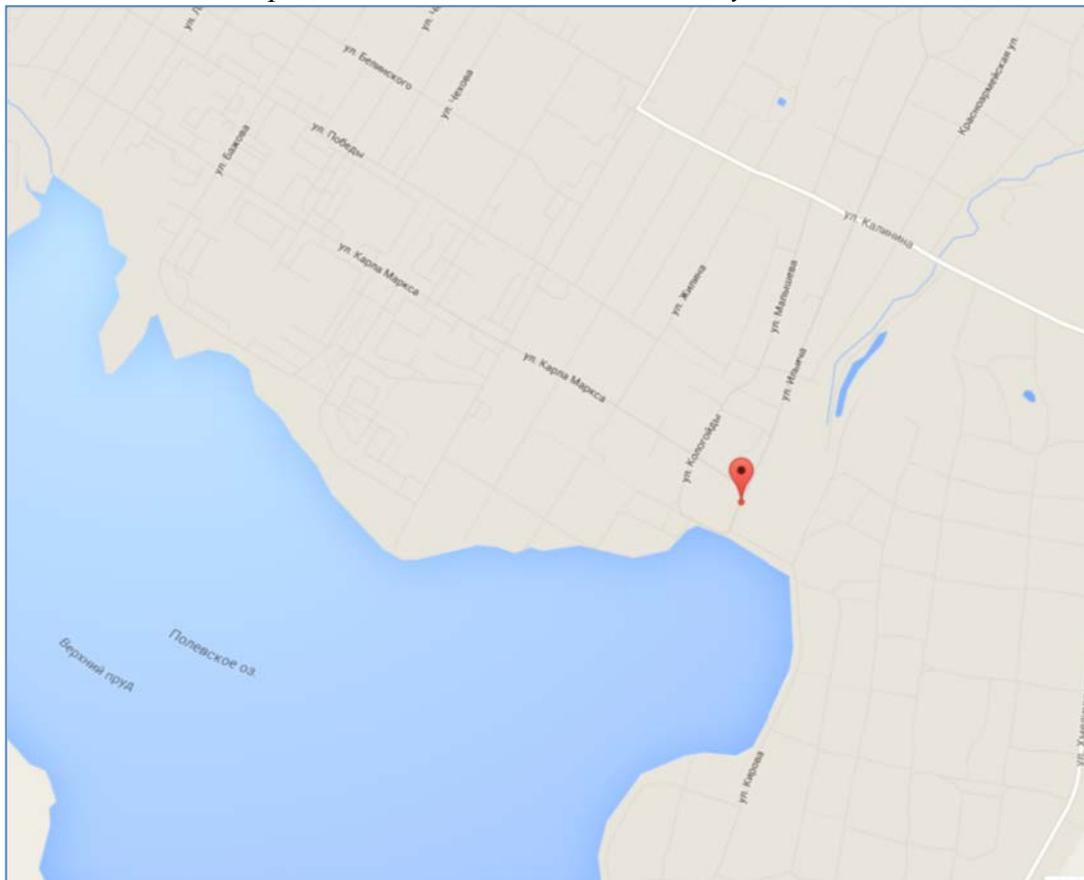
Экономика

Развита металлургическая промышленность. Градообразующий Северский трубный завод (входит в состав ОАО «Трубная металлургическая компания»). Крупными промышленными предприятиями Полевского городского округа являются: ОАО «Полевской криолито-

вый завод», ЗАО "Управляющая компания «Северский завод ЖБИ», ОАО «Полевской металлофурнитурный завод», ЗАО «Полевской машиностроительный завод», ЗАО "Компания «Пиастрелла», ОАО «Уралгидромедь».¹

Местоположение объектов оценки представлено на карте ниже.

*Производственные здания, расположенные по адресу:
РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул.Ильича, д.6.*



¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9>

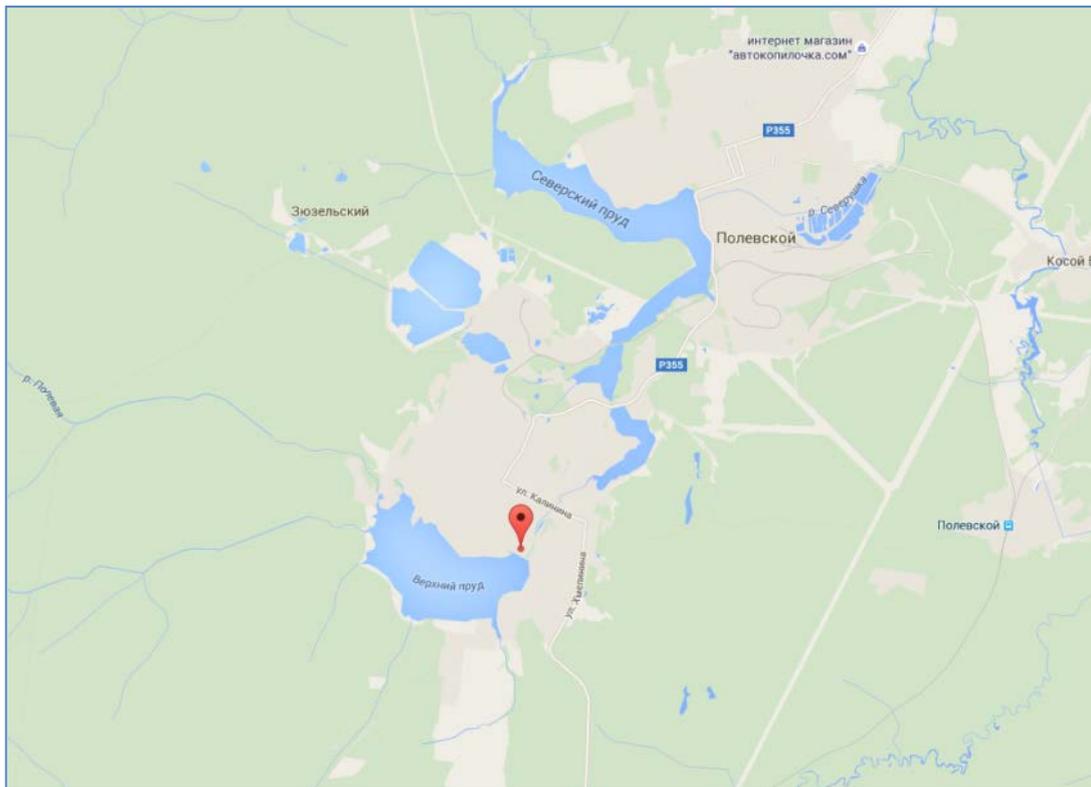


Рис. 1 Местонахождение объектов оценки на карте города

Источник информации: [https:// www.google.ru/maps](https://www.google.ru/maps).

3.2.2. Описание объектов оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены в Свердловской области г. Полевской, ул. Ильича, д.6.

Описание объектов улучшений приведено в таблицах ниже.

Таблица 2

Описание объекта оценки №1

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание станции перекачки	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Инвентарный номер	9826\01\0009\35-00	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Кадастровый (условный) номер	66:59:0:0:1\9826\Г23\53	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Балансовая стоимость, рублей	7 833,33	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Фактическое использование	Производственное	Осмотр объекта
Общая площадь, кв.м. в том числе:	101,9	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
	<i>производственная</i>	101,9
Литер	Литер Г23	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Правообладатель	ЗАО " Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270816 от 28.03.2001г.
Дата ввода (год постройки)	1974	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Хронологический возраст	41	Расчетное значение
Этажность	1, подземная часть	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Строительный объем, куб.м.	630	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Площадь застройки, кв.м.	56	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	земляные работы	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Стены	подземная часть - ж/бетонная, надземная - кирпичная	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Перегородки	деревянные, кирпичные	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Перекрытия	подземная часть - металлоконструкции, анти-коррозийная защита	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Оконные проемы	двойные глухие простой работы	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Дверные проемы	металлические двери	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Кровля	мягкая, руберойд	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Полы	-	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Отделка	штукатурка, окраска	Технический паспорт на здание станции перекачки (литера 11) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6.
Внутренняя отделка (Согласно классификации КО-Инвест)*	Эконом	Осмотр объекта
Состояние**	Удовлетворительное	Осмотр объекта

* *Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».* - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008

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

Таблица 3

Описание объекта оценки №2

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание цеха №8	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 26.03.2001г.
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
Инвентарный номер	9826/01/0013/35-00	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кадастровый (условный) номер	66:59:0:0:1\9826\Г7\53	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Балансовая стоимость, рублей	63 750,00	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
Фактическое использование	Производственное	Осмотр объекта
Общая площадь, кв.м. в том числе:	1879,2	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
<i>производственная</i>	1879,2	
Литер	16А, 16Б, 16В	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г, Кадастровый паспорт №66/301/13-397456 от 02.09.2013г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
Правообладатель	ЗАО "Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 598286 от 20.12.2010г
Дата ввода (год постройки)	1940	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Хронологический возраст	75	Расчетное значение
Этажность	1 с встройкой и вставкой	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Строительный объем, куб.м.	8287	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Площадь застройки, кв.м.	1725	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	бетонный, ленточный	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Стены	бетонные блоки, шлакоблочные, кирпичные	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перегородки	шлакоблочные, кирпичные	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перекрытия	железобетонные плиты, металлические формы	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Оконные проемы	двойные створные	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Дверные проемы	металлические ворота, деревянные	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кровля	рулонная, металлическая	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Полы	бетонные	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Отделка	штукатурка, побелка, окраска	Технический паспорт на здание цеха №8 (литера 16) от 21.05.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Внутренняя отделка (Согласно классификации КО-Инвест)*	Эконом	Осмотр объекта
Состояние**	Удовлетворительное	Осмотр объекта

* *Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008*

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

Описание объекта оценки №3

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание цеха "Берлин"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 395791 от 03.04.2001г
Инвентарный номер	9826\01\0007\35-00	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кадастровый (условный) номер	66:59:0:0:1\9826\Г9\53	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
Балансовая стоимость, рублей	-	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
Фактическое использование	Производственное	Осмотр объекта
Общая площадь, кв.м. в том числе:	4465,7	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
	<i>производственная</i>	
	4465,7	
Литер	15	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
Правообладатель	ЗАО " Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г
Ограничения (обременения)	Аренда помещения, общей площадью 680,4 кв.м., сроком на 5 лет.	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 474404 от 16.07.2010г.; Договор аренды от 01.02.2006 г.
Дата ввода (год постройки)	1983	Кадастровый паспорт № 66/301/13-397698 от 02.09.2013 г.
Хронологический возраст	32	Расчетное значение
Этажность	1	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Группа капитальности	II	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Строительный объем, куб.м.	56356	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Площадь застройки, кв.м.	4697	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	ж/б блоки	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Стены	утепленные стеновые панели типа "Сэндвич"	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перегородки	кирпичные	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перекрытия	фермами металлический каркас, железобетонные плиты	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Оконные проемы	двойные глухие	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Дверные проемы	простые	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кровля	3х слойная мягкая руберойд	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Полы	бетонные	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, телефон	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Отделка	мокрая штукатурка стен и потолков	Технический паспорт на здание склада "Берлин" (литера 15) от 19.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Внутренняя отделка (Согласно классификации КО-Инвест)*	Эконом	Осмотр объекта
Состояние**	Удовлетворительное	Осмотр объекта

* *Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008*

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

Таблица 5

Описание объекта оценки №4

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание цеха №3	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 06.03.2001г.
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Инвентарный номер	9826\01\0010\35-00	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кадастровый (условный) номер	66:59:0:0:1\9826\Г25\53	Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397738 от 02.09.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	579 500,85	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Фактическое использование	Производственное	Осмотр объекта
Общая площадь, кв.м. в том числе:	3037	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
<i>производственная</i>	3037	
Литер	4	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Правообладатель	ЗАО " Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 596054 от 18.10.2010г.
Дата ввода (год постройки)	1964	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Хронологический возраст	51	Расчетное значение
Этажность	1,2	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Строительный объем, куб.м.	20842	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Площадь застройки, кв.м.	2334,5	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	бутобетонный, ленточный	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Стены	шлакоблочные, кирпичные, оштукатуренные	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перегородки	шлакоблочные, кирпичные, деревянные, гипсокартон	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Перекрытия	железобетонные плиты	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Оконные проемы	двойные створные деревянные	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Дверные проемы	филенчатые, дощатые, металлические	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кровля	рулонная	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Полы	бетонные, плиточные, дощатые	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Отделка	штукатурка стен и потолков, облицовка рейкой, окраска; стены обшиты гипсокартоном, обои, плитка, подвесные потолки	Технический паспорт на здание цеха №3 (литера 4) от 14.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Внутренняя отделка (Согласно классификации КО-Инвест)*	Эконом	Осмотр объекта
Состояние**	Удовлетворительное	Осмотр объекта

* Справочник Общественные здания. Крупнейшие показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008

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

Таблица 6

Описание объекта оценки №5

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г.; Договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости от 21.02.2001г.
Адрес	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Инвентарный номер	9826\01\0011\35-00	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кадастровый (условный) номер	66:59:0:0:1\9826\Г26\53	Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397750 от 02.09.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	34 812,96	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Назначение	Нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Фактическое использование	АБК	Осмотр объекта
Общая площадь, кв.м. в том числе:	762,4	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
<i>административная</i>	762,4	
Литер	Г26	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Правообладатель	ЗАО " Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 270815 от 28.03.2001г
Дата ввода (год постройки)	1976	Кадастровый паспорт на здание №66/301/13-397746 от 02.09.2013г.
Хронологический возраст	39	Расчетное значение
Этажность	2	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Группа капитальности	II	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Строительный объем, куб.м.	4656	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Площадь застройки, кв.м.	599	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	сборные железобетонные блоки	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Стены	кирпичные	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перегородки	деревянные, кирпичные	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Перекрытия	железобетонные плиты	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Оконные проемы	двойные створные	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Дверные проемы	филенчатые, дощатые	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Кровля	руберойд 3 слоя	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Полы	мозаичные, плиточные, дощатые	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Отделка	мокрая штукатурка стен и потолков	Технический паспорт на здание станции нейтрализации и гальванического отделения (литера 9) от 11.03.2008г., расположенное в г.Полевской, ул. Ильича, 6
Внутренняя отделка (Согласно классификации КО-Инвест)*	Эконом	Осмотр объекта
Состояние**	Удовлетворительное	Осмотр объекта

* *Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008*

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

Таблица 7

Описание объекта оценки №6

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2436 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 158-11 от 19.09.2011г.
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Разрешенное использование	под промышленной площадкой	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Фактическое использование	по назначению	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Кадастровый (условный) номер	66:59:0102016:495	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 988	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Вид права	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Правообладатель	ЗАО "Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127818 от 14.11.2011г.
Балансовая стоимость, рублей	219 514,21	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Кадастровая стоимость, рублей	15 299 597,08	Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92118 от 02.09.2011г.; http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	2 189,41	-
Наличие коммунальных услуг	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация, ГВС	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Экологические факторы		
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.

Таблица 8

Описание объекта оценки №7

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г.№2437 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 157-11 от 19.09.2011г.
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.
Разрешенное использование	под промышленной площадкой	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.
Фактическое использование	по назначению	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.
Кадастровый (условный) номер	66:59:0102016:496	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	492	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г.

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г
Вид права	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г
Правообладатель	ЗАО "Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №127819 от 14.11.2011г
Балансовая стоимость, рублей	20 757,45	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Кадастровая стоимость, рублей	1 077 189,72	Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92109 от 02.09.2011г.; http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	2 189,41	-
Наличие коммунальных услуг	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация, ГВС	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Экологические факторы		
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.

Таблица 9

Описание объекта оценки №8

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 13.09.2011 г. №2432 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 154-11 от 19.09.2011г.
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Разрешенное использование	под промышленной площадкой	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Фактическое использование	по назначению	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Кадастровый (условный) номер	66:59:0102016:490	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 593	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Вид права	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Правообладатель	ЗАО "Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №131115 от 24.01.2012г.
Балансовая стоимость, рублей	403 942,36	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Кадастровая стоимость, рублей	20 962 239,88	Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92113 от 02.09.2011г.; http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	2 185,16	-
Наличие коммунальных услуг	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация, ГВС	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Экологические факторы		
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Осмотр объекта.
Рельеф участка	Спокойный, ровный	Осмотр объекта.
Грунтовые воды	Не исследовались	-

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Осмотр объекта.

Таблица 10

Описание объекта оценки №9

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г.; Постановление Главы Полевского городского округа от 14.09.2011 г. №2458 "О предоставлении в собственность земельного участка ЗАО "Полевской машиностроительный завод"; Договор купли-продажи земельного участка № 153-11 от 19.09.2011г.
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Разрешенное использование	под промышленной площадкой	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Фактическое использование	по назначению	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Кадастровый (условный) номер	66:59:0102016:493	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 604	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Вид права	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Правообладатель	ЗАО "Полевской машиностроительный завод"	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №129026 от 12.12.2011г
Балансовая стоимость, рублей	236 432,37	Справка о балансовой стоимости основных средств от 14.07.2015г.
Кадастровая стоимость, рублей	12 269 453,64	Кадастровый паспорт земельного участка №66/301/11-92903 от 05.09.2011г.; http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	2 189,41	-
Наличие коммунальных услуг	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация, ГВС	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Экологические факторы		
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.

Ниже представлено положение земельных участков на кадастровой карте.
Положение земельного участка (объект №6) на кадастровой карте

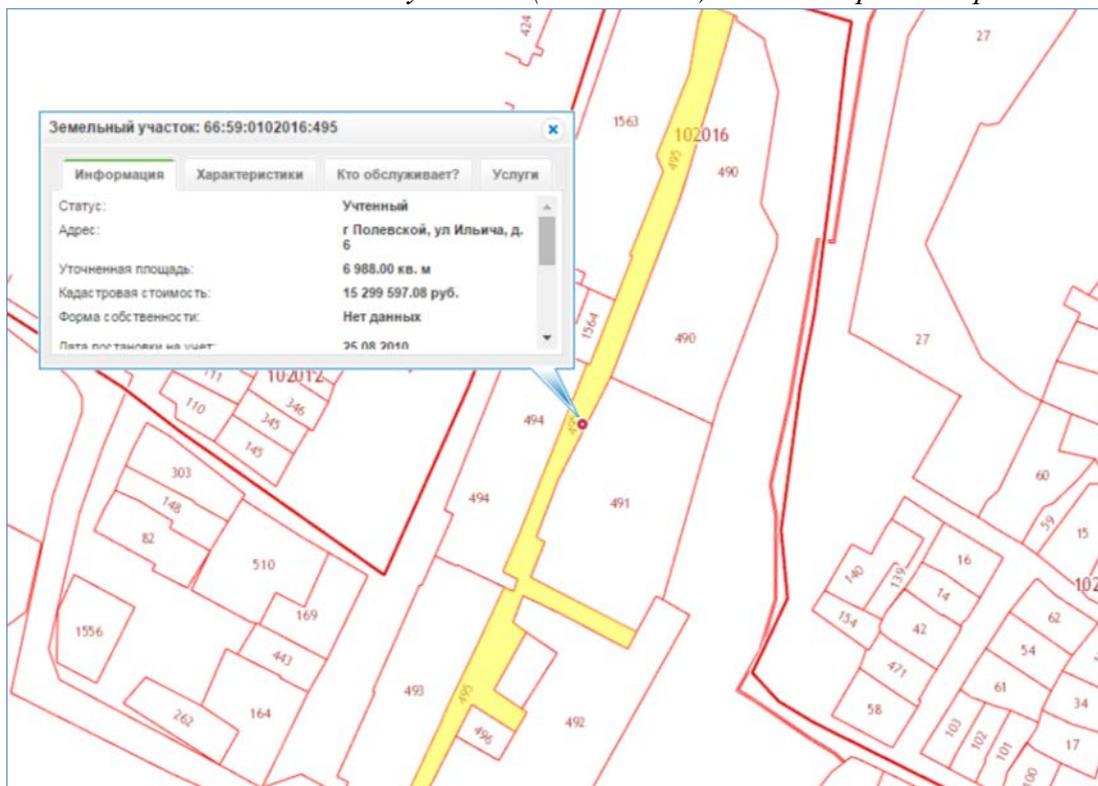


Рис.2. Положение земельного участка на кадастровой карте
 Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Положение земельного участка (объект №7) на кадастровой карте

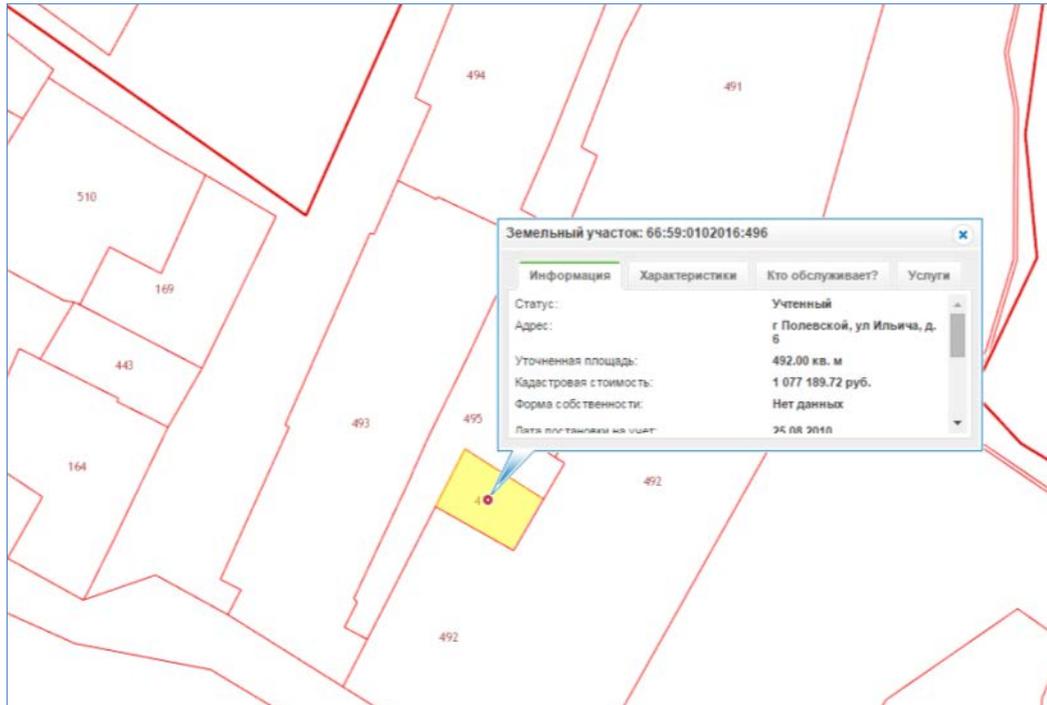


Рис.3. Положение земельного участка на кадастровой карте

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Положение земельного участка (объект №8) на кадастровой карте

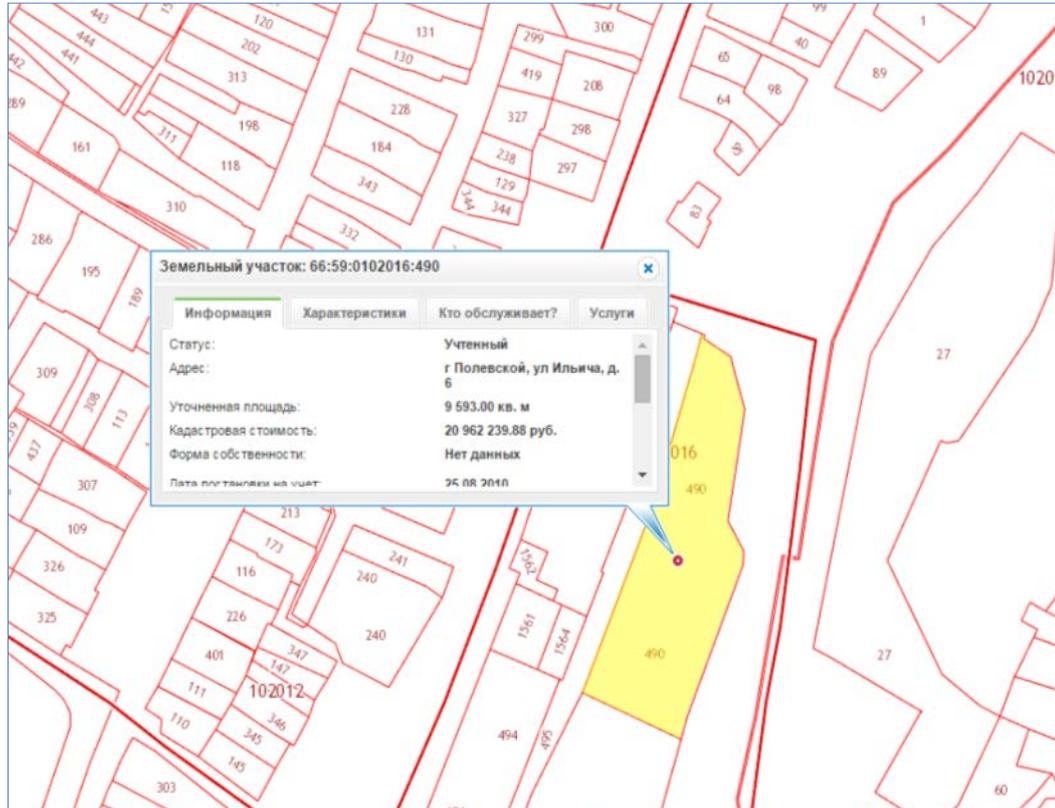


Рис.4. Положение земельного участка на кадастровой карте

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Положение земельного участка (объект №9) на кадастровой карте

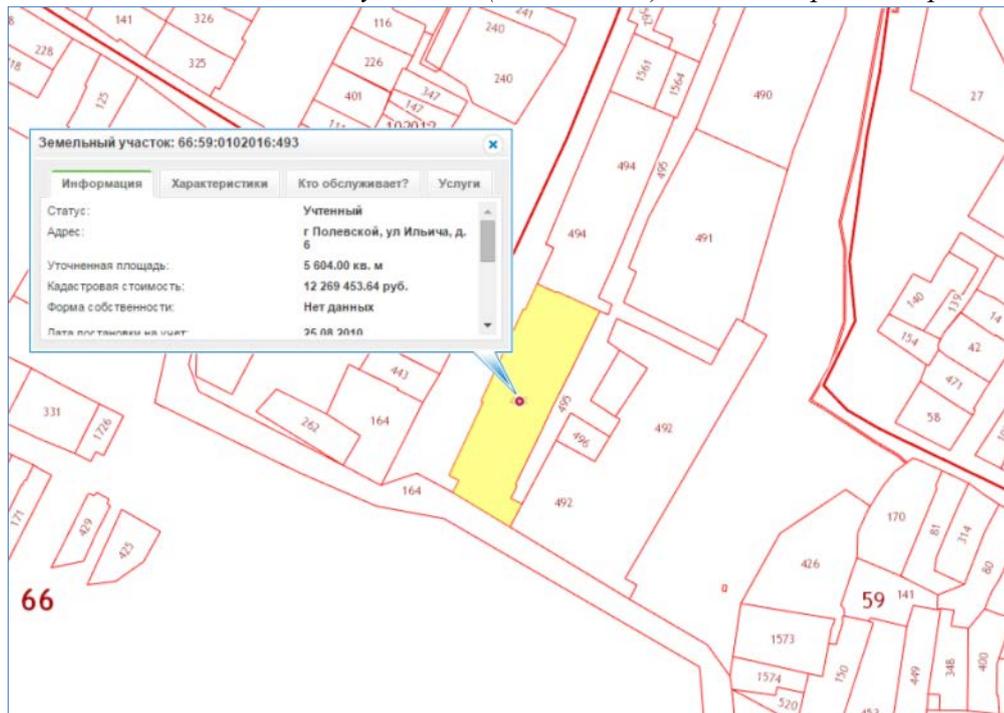


Рис.5. Положение земельного участка на кадастровой карте

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Для наиболее наглядного представления об объектах оценки, ниже представлены фотографии объектов оценки на дату оценки.

3.2.3. Фотографии объектов оценки
Объект оценки №1 - Здание станции перекачки

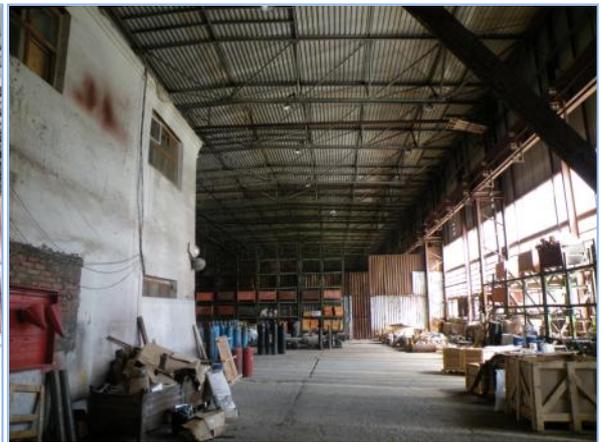


Объекты оценки №2 - Здание цеха №8

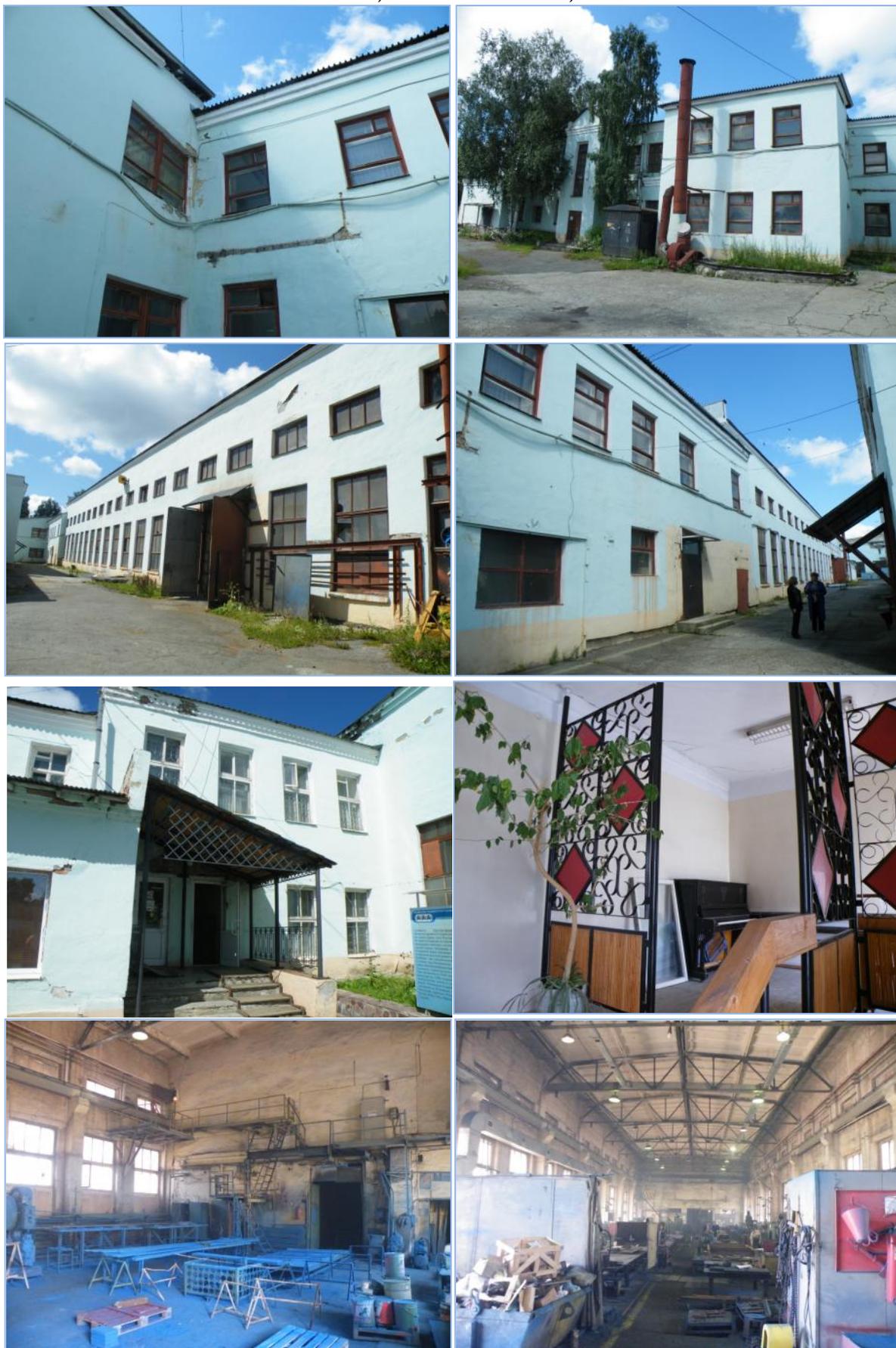


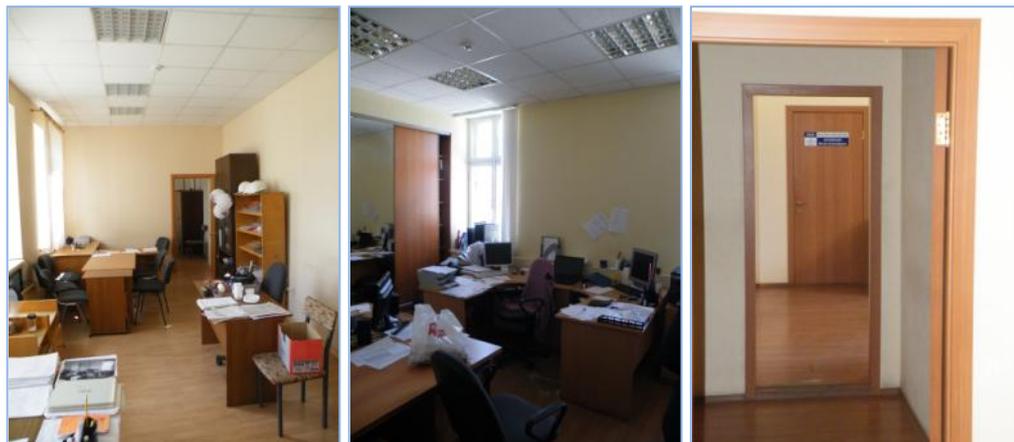


Объекты оценки №3 - Здание цеха «Берлин»



Объекты оценки №4- Здание цеха №3





Объекты оценки №5 - Здание станции нейтрализации и гальванического отделения





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 2014 ГОДУ

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений - 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлознобумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инве-

стиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре - снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Таблица 11

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

Показатели	2013 год			2014 год		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ⁴	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 ⁵⁾	97,6 ⁵⁾	0,6	97,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8		-1,3	101,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 ⁵⁾		32600 ⁵⁾

Показатели	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ⁴	январь-декабрь
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 ⁶⁾	5,2	5,2 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 ¹⁾		493,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 ¹⁾		308,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.

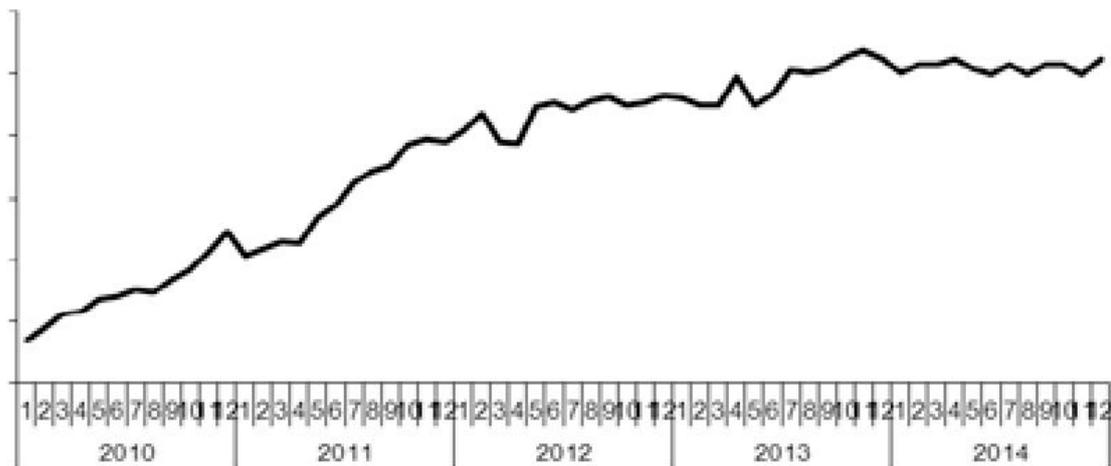
3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные

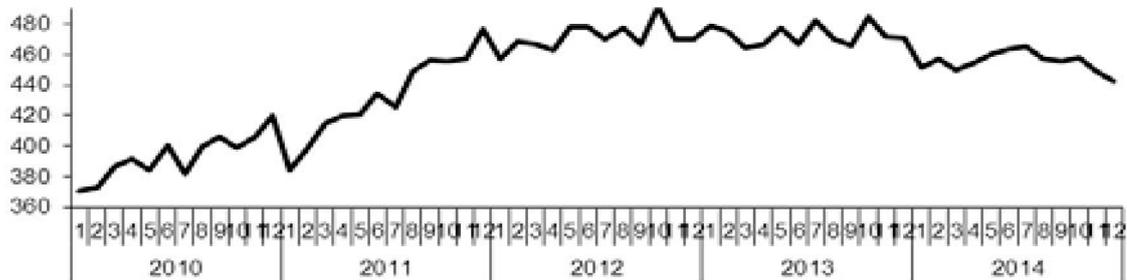
Валовой внутренний продукт с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)



Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Инвестиции в основной капитал

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



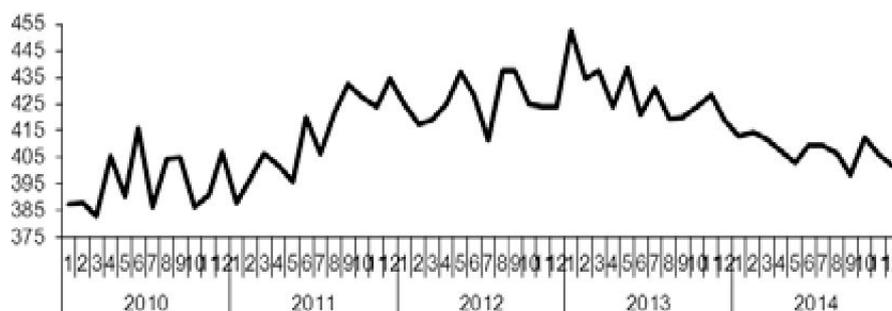
Наибольший спад отмечается в инвестиционной деятельности. Темпы прироста инвестиций в основной капитал с начала года колебались в отрицательной области: -4,8% в первом квартале, -1,4% во втором, -2,4% в третьем и -3,0% в четвертом. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорялся (в III квартале до 3,1% после 2,1% во II квартале и 1,8% в I квартале). По итогам 2014 года инвестиции в основной капитал сократились на 2,5%, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

В отрицательной области остается динамика прибыли компаний по основным видам деятельности. За январь-ноябрь сокращение составило 6,1% к уровню соответствующего периода прошлого года (январь-октябрь - 14,1%).

Поддержало инвестиционную активность строительство жилья. Вводы жилья выросли по итогам 2014 года на 14,9%, тогда как в 2013 году они выросли на 7,2% соответственно. Это было обусловлено тем, что, несмотря на падение реальных доходов, спрос населения на улучшение жилищных условий продолжал оставаться высоким, и поддерживался активным расширением ипотечного кредитования.

Строительство

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



При этом динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» в течение 2014 года оставалась отрицательной. В I квартале снижение составило 6,4%, во II квартале - 5,2%, в III квартале - 4,6% и в IV квартале 3,0% относительно соответствующего квартала прошлого года. В результате по итогам 2014 года объем строительных работ сократился на 4,5%.

Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7% и был обеспечен ростом добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

Прирост производства сферы деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 1,4% положительный вклад в общий рост - 0,4 п. пункта.

Промышленное производство (разделы С+D+E)



Из производств этого вида деятельности 0,3 п. п. вклада в общий рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (прирост за годовой период на 1,4%).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось в 2014 году на 0,1% против снижения на 2,5% в 2013 году.

В сфере деятельности «Обрабатывающие производства» в 2014 году прирост производства ускорился до 2,1% против 0,5% в 2013 году.

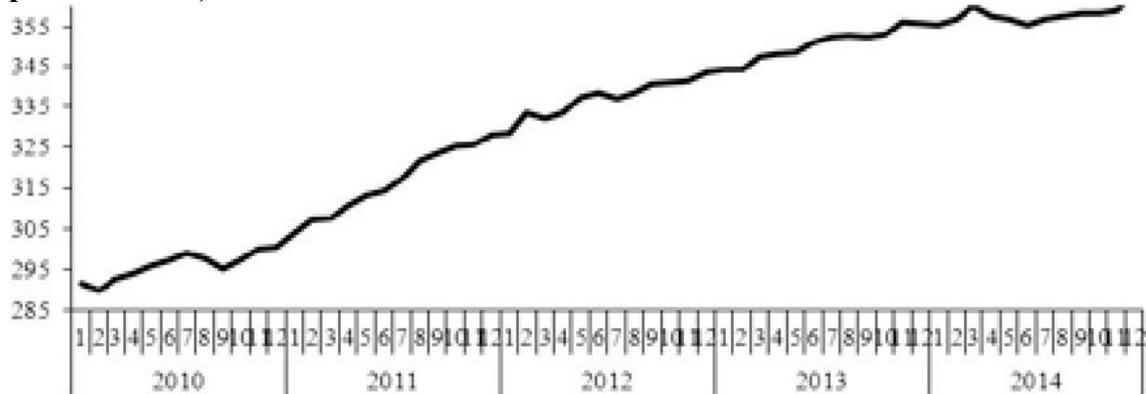
В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности прирост производства составил 3,7%. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 42,5% - производство кокса и нефтепродуктов (прирост 5,7%), 31,4% - производство транспортных средств и оборудования (8,5%), 5,7% - производство резиновых и пластмассовых изделий (7,5%), 2,8% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (0,6%), 2,6% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (1,8%).

Снижение производства в группе отраслей с отрицательной динамикой составило 4,4%. Из производств этой группы 82,2% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (снижение на 7,8%), 9,9% - обработка древесины и производство изделий из дерева (-5,3%), 3,9% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (-0,5%), 3,4% - текстильное и швейное производство (-2,5%).

Производство продукции сельского хозяйства заметно увеличилось в III квартале 2014 г. (на 11,2% к соответствующему периоду 2013 года) благодаря высокому урожаю ряда сельскохозяйственных культур, в первую очередь зерновых, но к концу года из-за неблагоприят-

ных погодных условий рост производства замедлился, что привело к снижению в IV квартале на 5,7%. В результате по итогам года прирост составил 3,7%.

Оборот розничной торговли с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)



На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности.

Сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими. Все это создает атмосферу неуверенности в будущем и заставляет домашние хозяйства менять модель поведения от потребления к сбережению. В результате происходит сжатие потребительского спроса и замедление темпов роста оборота розничной торговли и платных услуг населению. Объем оборота розничной торговли в 2014 г. увеличился на 2,5% по сравнению с 2013 г. (прирост в 2013 г. - 3,9%), платных услуг населению - на 1,3% (2,1%).

Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году.

Существенной причиной отсутствия выраженных позитивных тенденций на потребительском рынке остаётся усиливающийся дефицит платежеспособного спроса, связанный с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения, высоким уровнем цен, ослаблением национальной валюты, негативными процессами в мировой экономике.



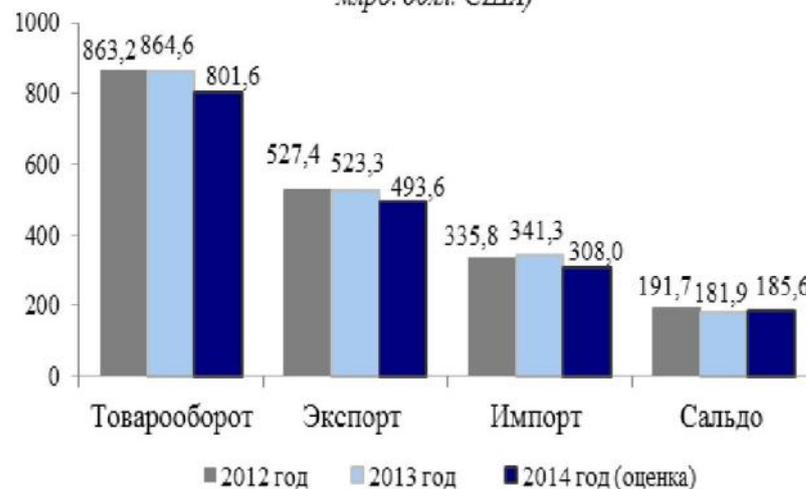
Динамика реальных располагаемых доходов населения в 2014 году была неравномерной: в I квартале снижение в годовом выражении составило 3,4%, во II и III кварталах - рост на 0,7% и 2,1% соответственно. Отрицательная динамика реальных располагаемых доходов населения в ноябре-декабре 2014 г. (96,1% и 92,7% к соответствующим месяцам 2013 года) сильно повлияла на оценку IV квартала и года в целом.

В IV квартале реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,5%, а по итогам года - на 1% по сравнению с 2013 годом, с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)

Номинальный прирост заработной платы на протяжении всего 2014 года был ниже уровня года, что на фоне постепенного ускорения инфляции привело к нарастающему отставанию в темпах роста реальной заработной платы: от роста на 4,4% в I квартале до снижения на 2,0% в IV квартале относительно соответствующего периода 2013 года. В целом за 2014 год, по оценке Росстата, прирост реальной заработной платы составил 1,3% (в 2013 году - 4,8%).

Внешняя торговля Российской Федерации в январе-декабре 2012-2014 г.г.

(по методологии платежного баланса,
млрд. долл. США)



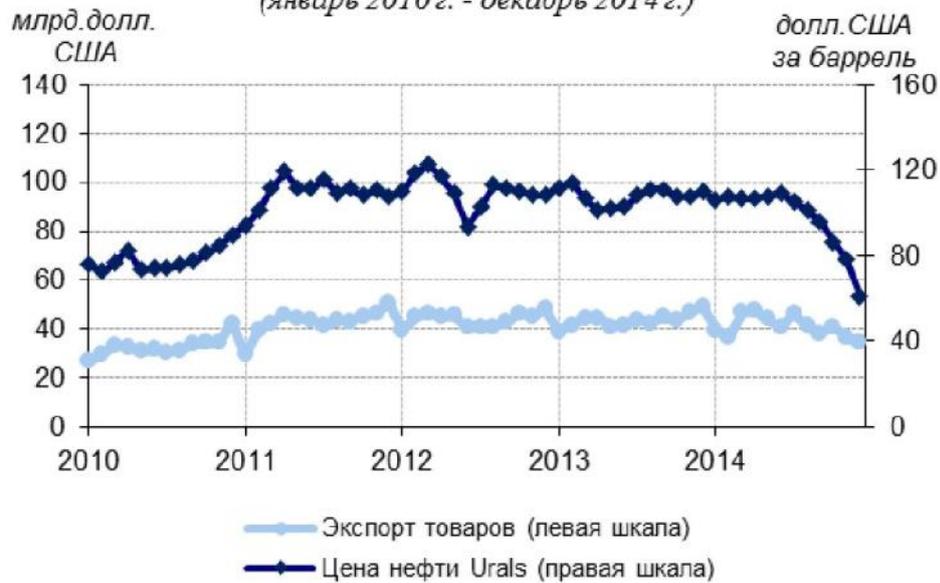
Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в декабре 2014 г. уменьшился по сравнению с декабрем прошлого года на 28,8% и составил 29,7 млрд. долларов США, экспорт в страны СНГ уменьшился на 38,0% (4,8 млрд. долларов США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России за 2014 год, по оценке, увеличилась на 1,3 процентных пункта относительно 2013 года и составила 86,4%, доля стран СНГ снизилась до 13,6%.

В декабре 2014 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно ноября 2014 г. на 22,0% и составила 61,1 доллара США за баррель, (средняя цена по данным агентств *Аргус и Платтс*), по сравнению с декабрем 2013 года цена на нефть сократилась на 44,4 процентов. В 2014 году цена на нефть «Urals» уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 9,5% до 97,6 доллара США за баррель.

Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals

(январь 2010 г. - декабрь 2014 г.)



Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий

(в долларах США за тонну)



По данным Лондонской биржи металлов в декабре 2014 г. относительно ноября 2014 г. цена на медь снизилась на 4,2%, на алюминий - на 6,8%, цена на никель увеличилась на 1,4%. По сравнению с декабрем 2013 г. цена на никель выросла на 14,4%, алюминий - на 10,0%, цена на медь уменьшилась на 10,8%. В январе-декабре 2014 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась дешевле, - на 6,4%, цена на никель выросла на 12,3%, на алюминий - на 1,1%.

Средние контрактные цены на российский природный газ на границе Германии, по данным Международного валютного фонда, в декабре 2014 г. увеличились относительно предыдущего месяца на 2,9% и составили 376,2 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с декабрем 2013 г. цены на природный газ снизились на 4,9%. В целом за год цена на

природный газ составила 376,7 доллара США за тыс. куб. метров, что на 6,5% ниже уровня 2013 года.

По предварительным данным Минэнерго России, в декабре 2014 г. по сравнению с декабрем 2013 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 22,8%, газа природного - на 19,8%, каменного угля - на 4,1%. За 2014 год экспорт нефти снизился на 6,7%, газа природного - на 10,9%, на 8,0% вырос экспорт угля каменного.

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долл. США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в декабре 2014 г. составил 22,1 млрд. долларов США (77,6% к декабрю 2013 г.), из стран СНГ - 2,6 млрд. долларов США (64,0% к декабрю 2013 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в 2014 году, по оценке, увеличилась на 1,8 процентных пункта и составила 88,2%, стран СНГ - соответственно снизилась до 11,8%.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе - декабре 2014 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 8,2%.

В декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился на 22,3%. При этом наблюдалось снижение закупок продовольственных товаров на 24,9%, текстильных изделий и обуви - на 24,2%, продукции машиностроения - на 23,7%, химической продукции - на 16,2%.

В декабре 2014 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с ноябрем 2014 г. увеличился на 7,4%. При этом импорт

текстильных изделий и обуви вырос на 30,5%, продовольственных товаров и сырья для их производства - на 11,8%, машиностроительной продукции - на 8,7%, а ввоз химической продукции снизился на 3,0%.

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%, в 2014 году по сравнению с 2013 годом сальдо увеличилось на 2,0% и составило 185,6 млрд. долларов США.

Ослабление *номинального эффективного курса* рубля составило в целом за 2014 год 32,7% (из расчета декабрь 2014 г. к декабрю 2013 г.), *реального эффективного курса* - оценивается в 27,2%. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за 2014 год (также из расчета декабрь 2014 г. к декабрю 2013 г.) *реальное ослабление рубля* к доллару США составило 34,5%, к евро - 26,6%, к фунту стерлингов - 31,3%, к швейцарскому франку - 28%, к японской иене - 25,6%, к канадскому доллару - 29,5%, к австралийскому доллару - 29,4%.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля
(январь 1995 г. = 100%)



Международные резервы Российской Федерации за 2014 год сократились на 124,135 млрд. долларов США, или на 24,4% (на 28,023 млрд. долларов США, или на 5,2%, за 2013 год) и по состоянию на 1 января 2015 года составили 385,460 млрд. долларов США. За счет операций, учтенных в платежном балансе, в прошедшем году резервы уменьшились на 107,5 млрд. долларов США, главным образом в результате проведения валютных интервенций, а также предоставления валютной ликвидности банкам-резидентам на возвратной основе. Среди других изменений наиболее существенно на величину резервных активов повлияла величина отрицательной курсовой и рыночной переоценки в сумме 25,2 млрд. долларов США, сформировавшаяся в результате динамичного укрепления позиций доллара США на международном рынке, а также снижение мировых цен на золото.

Стоимость монетарного золота на 1 января 2015 г. составила 46,09 млрд. долларов США. Увеличение стоимости золотого запаса в 2014 году на 6,1 млрд. долларов США определялось увеличением авуаров в физической форме, которое лишь частично компенсировалось падением цен на металл. С начала года доля металла в международных резервах повысилась с 7,8% до 12 процентов.

По состоянию на 1 января 2015 г. объем международных резервов был достаточен для финансирования импорта товаров и услуг в течение 11 месяцев (на 1 января 2014 г. - 13 месяцев).

Дефицит *федерального бюджета* на кассовой основе в 2014 году составил, по предварительным данным Минфина России, 327,96 млрд. руб., или около 0,5% ВВП против дефицита в размере 322,96 млрд. руб. (также около 0,5% ВВП) годом ранее. При этом доходы бюджета составили 14496,14 млрд. руб., или 20,4% ВВП (13019,95 млрд. руб., или 19,7% ВВП в 2013 году), а расходы бюджета (на кассовой основе) - 14824,11 млрд. руб., или 20,9% ВВП против 13342,9 млрд. руб. (20,2% ВВП) за двенадцать месяцев 2013 года. Непроцентные расходы сложились в объеме 14408,5 млрд. руб., или 20,3% ВВП (12982,65 млрд. руб., или 19,6% ВВП в 2013 году), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 415,61 млрд. руб., или 0,59% ВВП против 360,3 млрд. руб., или 0,54% ВВП годом ранее.

Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 января 2015 г. 10299,11 млрд. руб., или 14,5% ВВП, увеличившись за прошедший год на 2750,78 млрд. руб., или на 36,4%. В структуре государственного долга на 1 января текущего года внешний долг составил 29,7% (24,2% - на 1 января годом ранее), внутренний долг - 70,3% (75,8% соответственно).

Таблица 12

Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля

Показатели	2013	2014				год
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	
Денежная масса (агрегат М2), млрд. руб. (на конец периода)	31404,7	29800,1	30426,2	30644,8	32110,5	32110,5
изменение за период, %	14,6	-5,1	2,1	0,7	4,8	2,2
изменение за период в реальном выражении, %	7,6	-7,2	-0,3	-0,7	0,0	-8,2
Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода)	10503,9	9344,7	9672,4	9947,9	11332,0	11332,0
изменение за период, %	6,6	-11,0	3,5	2,8	13,9	7,9
Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар	31,84	34,97	35,00	36,21	47,41	38,40
Индекс реального укрепления рубля к доллару (за период) (с учетом инфляции в США)*	98,1	91,6	107,0	92,2	72,5	65,5
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	42,30	47,95	48,03	48,00	59,18	50,79
Индекс реального укрепления рубля к евро (за период) (с учетом инфляции в Еврозоне)*	94,5	92,0	109,3	97,2	75,2	73,4
Индекс реального эффективного курса рубля (за период)*	97,2	93,8	108,3	95,2	75,3	72,8
Международные резервные активы (изменение за период), млрд. долл.	-28,023	-23,464	-7,881	-24,010	-68,780	-124,135

Показатели	2013	2014				год
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	
Индекс потребительских цен (на конец периода, в % к концу предыдущего периода)	106,5	102,3	102,4	101,4	104,8	111,4
Цены на нефть Urals(мировые), долл. /барр.	107,88	106,85	107,58	101,91	77,58	97,60

*оценка Минэкономразвития

За 2014 год увеличение *денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2)* составило 2,2% против 14,6% годом ранее (соответствующие показатели в реальном выражении составили -8,2% и 7,6% соответственно).

При этом, если объем наличных денег в обращении вне банковской системы (денежный агрегат М0) возрос за 2014 года на 2,7%, то депозиты в национальной валюте - на 2,2% (депозиты населения сократились на 3%, тогда как депозиты нефинансовых организаций возросли на 12,2%). Таким образом, прирост объема денежной массы сопровождался некоторыми изменениями в структуре денежного агрегата М2. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за 2014 год увеличился на 0,1 процентного пункта и на 1 января 2015 года составил 22,3% против 22,2% на 1 января годом ранее.

Денежный мультипликатор за 2014 год сократился с 2,99 до 2,84, уровень ликвидности возрос с 12,7% по состоянию на 1 января 2014 года до 14,8% - на 1 января 2015 года.

Объем *денежной базы в широком определении*, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, в целом за 2014 год возрос на 7,9% (на 6,6% за 2013 год) и составил по состоянию на 1 января текущего года 11332 млрд. рублей.

При этом, одним из основных источников, действовавшим в сторону уменьшения денежного предложения в течение большей части 2014 года, было абсорбирование остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Вместе с тем в целом за прошедший год чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился лишь на 34 млрд. руб. (за 2013 год его снижение составило 292 млрд. рублей). При этом сокращение чистого кредита расширенному правительству происходило на фоне отрицательной динамики чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования (за январь- декабрь 2014 года их уменьшение по фиксированным валютным курсам составило 3341,6 млрд. руб. против 495,1 млрд. руб. за 2013 год). В этих условиях прирост денежного предложения формировался за счет расширения рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: годовой прирост валового кредита банкам составил 3476,9 млрд. руб. (1755,9 млрд. руб. за 2013 год).

Совокупный портфель кредитов, предоставленных нефинансовым организациям и населению, увеличился по итогам прошедшего года до 40872,1 млрд. руб., или на 25,9% (с исключением курсовой переоценки валютных кредитов - на 12,9%) против прироста на 17,1% за 2013 год.

Так, *портфель кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям*, возрос до 29541,4 млрд. рублей. Таким образом, в целом за прошедший год объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 31,3% (с исключением курсовой переоценки валютных кредитов - на 13 процентов). Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредитов нефинансовым организациям составил к концу 2014 года 4,2%. При этом *кредиты, предоставленные физическим лицам*, в прошедшем году характеризовались нисходящим трендом: их объем возрос на 13,8% (с исключением курсовых переоценок - на 12,5%) до 11330,7 млрд. руб. (против увеличения на 28,7% годом ранее). Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредитов физическим лицам возрос с 4,4% на начало 2014 года до 5,9% на начало года текущего.

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года.

Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года.

После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 - 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

Инфляция и вклад основных факторов (прирост цен в%, к соответствующему месяцу предыдущего года

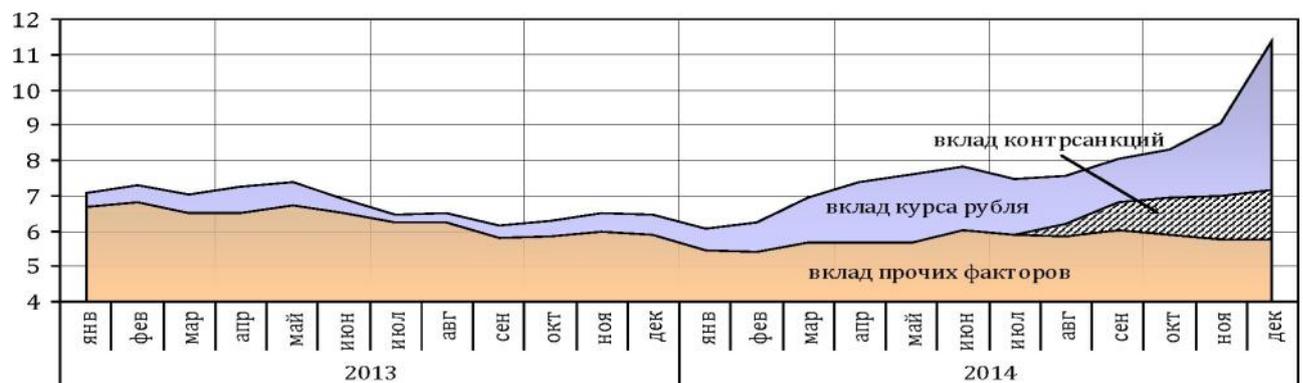


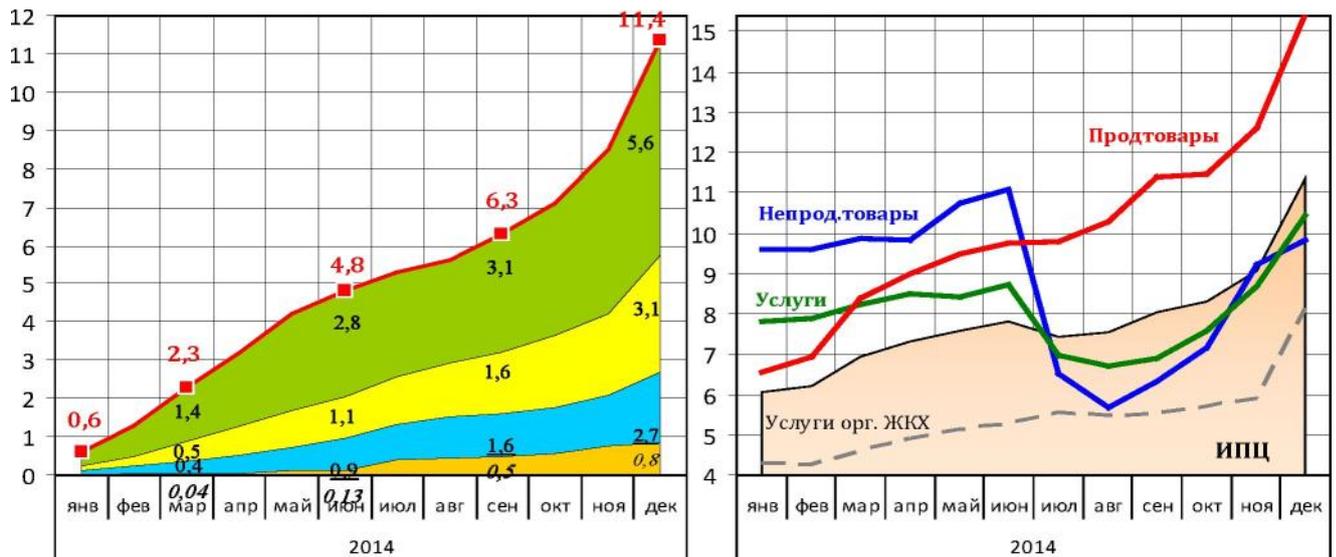
Таблица 13

Потребительская инфляция в 2014 году и вклад отдельных факторов (%)

	декабрь 2014 г		к декабрю 2013 г.		дек.2013 / дек. пред. года
	всего	Вклад в ИПЦ, курса	контр санкций	п.п. прочих факторов	
ИПЦ	11,4	4,2-4,3	1,4-1,5	5,6-5,8	6,5
Продовольственные товары	15,4	6,1	3,8	5,5	7,3
Непродовольственные товары	8,1	3,7	х	4,4	4,5
Услуги	10,5	3	х	7,2	8

Значительнее всего в 2014 году выросли цены на *продовольственные товары* - на 15,4%, внося в инфляцию 5,6 п. пункта.

Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг за 2014 год за период с начала года, в п.п. к соответствующему месяцу предыдущего года, %



С августа на продовольственный рынок стало оказывать инфляционное давление введение ограничений на продовольственный импорт из ряда стран ЕС, Норвегии, США и Канады, приведшее к разбалансированности рынков, сокращению предложения и ослаблению конкуренции. В последние два-три месяца года к ним присовокупилось давление девальвации рубля в условиях сохранения высокой доли импорта.

В результате *продовольственные товары без плодоовощной продукции* за январь- декабрь подорожали на 14,7%.

На продовольственные товары, *попавшие под контрсанкции*, за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, цены выросли на 17,9%, в том числе с начала ввода контрсанкций - на 8,1%. После введения контрсанкций, приведших к сокращению предложения и разбалансированности рынков белковой продукции, особенно подорожали сыры, рыба, мясопродукция, в виду высокой доли импорта на рынке. Вследствие возросшего спроса и ослабления конкуренции импорта резко выросли цены на отечественное сельскохозяйственное сырье, также выросли долларовые цены на импортные поставки (мясо и рыба) из-за смены поставщиков, а в конце года на данные обстоятельства наложилось резкое падение рубля. В последние два месяца рост цен несколько затормозился относительно других товаров в основном из-за переключения спроса на более дешевые товары растительного происхождения и частичного замещения запрещенного импорта более дешевым импортом из Беларуси и стран Таможенного союза.

Продовольственные товары, *не попавшие под продовольственные контрсанкции*, подорожали за 2014 год на 11,8%. В последние три месяца цены росли опережающими темпами, особенно, на социально значимые продукты. Только за декабрь цены выросли на 2,5%. Особенно подорожали дешевые товары длительного срока хранения (крупы, сахар, масло подсолнечное, макаронные изделия), что в немалой мере обусловлено ажиотажным спросом на фоне роста инфляционных ожиданий и переключением спроса с более дорогих продуктов.

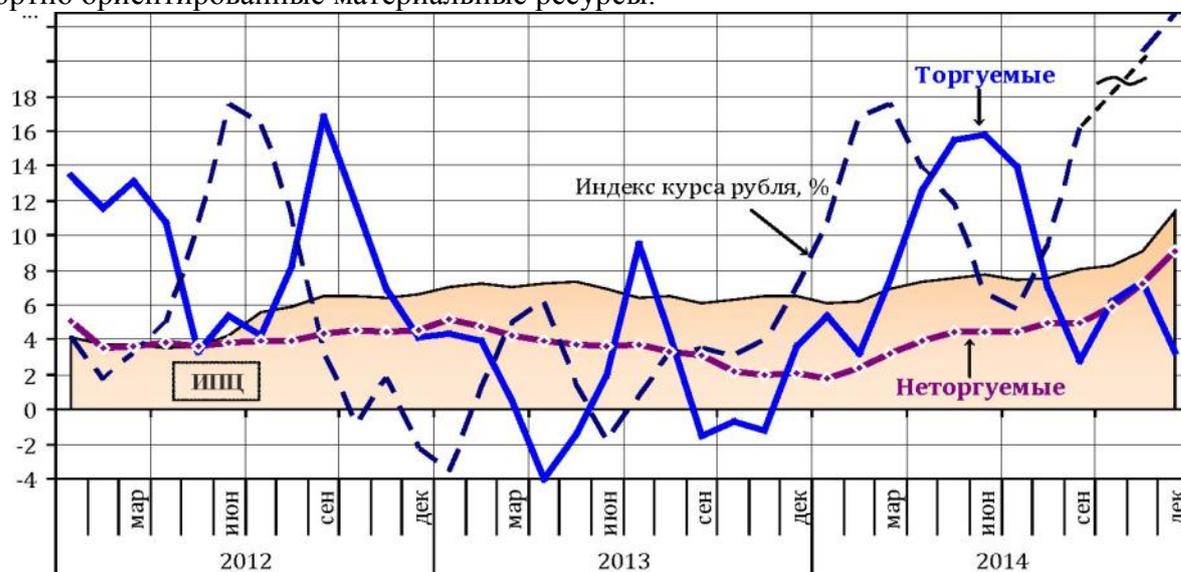
Высокий рост цен в 2014 году наблюдался на *плодоовощную продукцию* - на 22,0% за год. С октября резко подорожали овощи массового потребления (капуста, морковь, лук) из-за повышенного спроса на более дешевые продукты и из-за введенных ограничений на импорт плодоовощной продукции (за счет замещения других овощных товаров, не производимых внутри страны).

На *непродовольственные товары* рост цен в целом за год также повысился вдвое - на 8,1% (для сравнения в 2013 году - 4,5%). Умеренный рост цен сохранялся на протяжении всего года, вплоть до декабря на фоне высокой насыщенности рынков, особенно импортной продукцией. В декабре цены скакнули на 2,3% (с 2009 года ежемесячный прирост цен не превышал 0,5-0,6%) вследствие резко возросшего спроса населения на импортозависимые

технические и другие товары длительного использования (телерадиотовары, автомобили, бытовая техника) из-за возросших рисков их дефицита после произошедшей девальвации рубля. На другие товары рост цен также заметно превышал прошлогодние показатели.

Услуги в 2014 году подорожали на 10,5%, что на 2,5 п. п. превысило показатель прошлого года. Тарифы на услуги организаций ЖКХ выросли на 9,9%, практически как и год назад - 9,6%, несмотря на установленную пониженную индексацию (4,2%) регулируемых на федеральном уровне тарифов для населения на электроэнергию, газ, теплоэнергию, водоснабжение. На рыночные услуги цены выросли на 11,3%. Значительнее всего подорожали услуги, зависящие от импорта: зарубежного туризма - на 41,1%, услуги страхования - 21,7%, воздушного транспорта - на 14,8%.

В промышленности (CDE) в 2014 году прирост цен производителей третий год подряд отстает от потребительской инфляции. За год рост на 5,9% что в 1,9 раза ниже роста потребительских цен (в 2013 году рост на 3,7% отставал в 1,8 раза). Относительно низкая динамика цен обусловлена прежде всего сокращением внутреннего спроса, перешедшим в стагнацию в 2014 году. Небольшое повышающее воздействие на динамику в прошедшем году оказало ослабление курса рубля, повлиявшее на рост издержек на импортное сырье и отдельные экспортно ориентированные материальные ресурсы.



Динамика цен в отдельных секторах промышленности (прирост в%, к соответствующему периоду предыдущего года)

Торгуемые товары на внешних рынках: нефть сырая; коксующиеся угли; железная руда; черные металлы; цветные металлы; основная химия; целлюлоза и бумажная деятельность.

Неторгуемые товары (с искл. электроэнергетики): уголь энергетический; готовые металлические изд. (28); резиновые и пластмассовые изделия (DH); машиностроение (DK+DL+DM); деревообрабатывающая (DD); строительные материалы (DI); пищевые продукты (DA); легкая пром. (DB+DC).

На торгуемые на внешних рынках товары за январь-июнь 2014 г. в среднем по группе цены выросли на 7,7% на фоне стабильных мировых нефтяных цен и улучшения мировой конъюнктуры на отдельных рынках черных и цветных металлов, а за июль-декабрь снизились на 4,2% вслед за падением мировых цен на нефть. За 2014 год цены в среднем выросли на 3,2% (3,7% годом ранее). При этом на отдельные товары динамика цен резко различалась, что в значительной мере определялось конъюнктурой мировых рынков. Так, в связи с сохранением спроса значительно выросли цены на цветные металлы (46,4%), на удобрения (34,4%), на отдельные виды экспортируемых черных металлов (чугун, ферросплавы, стальной прокат - на 12- 40 процентов).

На *неторгуемые товары* (с исключением энергетики) усиление роста цен в 2014 году до 9,1% против 2,1% годом ранее обусловлено ростом издержек на импортные сырье и материальные ресурсы, ослаблением конкуренции и ростом спроса вследствие ограничений импорта и ослабления рубля.

В 2014 году рост цен ускорился в сильно импортозависимых производствах: в легкой промышленности (6,5%), в производстве легковых автомобилей (10,6%), в производстве электрооборудования и проч. (6,3%), на машины и оборудование составил 11,4%. В наибольшей степени указанные факторы повлияли на цены в пищевой промышленности, которые в 2014 году выросли на 15,2% после роста на 2,8% годом ранее.

В производстве инвестиционных товаров в 2014 году рост цен слабый (1,9-3,0%) в результате продолжающегося падения инвестиционного спроса.

Цены на *электроэнергию* за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, выросли в среднем за год к предыдущему году на 5,6-5,7%, для потребителей кроме населения - на 5,1-5,2%, что в 1,6 раза ниже, чем год назад, на что повлияла отмена в 2014 году очередной индексации оптовых цен на газ и тарифов сетевых организаций.

В *капитальном строительстве* в 2014 году сводный индекс цен составил 107,2% (104,9% годом ранее), в том числе в декабре цены выросли на 2,1%. Основное влияние оказал рост стоимости приобретаемого импортного оборудования - на 12,3% (в 2013 году - на 3,1%), на строительные-монтажные работы рост цен более умеренный - на 4,6% (4,3% годом ранее).

В секторе *сельского хозяйства* в 2014 году повышенный рост цен обусловлен снижением конкуренции импорта и возникновением повышенного спроса из-за запретов и ограничений импорта, на которые наложилось падение рубля. Подорожание продукции растениеводства при более высоком урожае является следствием ориентации сельхозпроизводителей (зерно, подсолнечник) на мировые цены при росте эффективности экспорта (цены сельхозпроизводителей на пшеницу в декабре поднялись до 7,9 тыс. руб. за тонну против 6,3-6,4 тыс. руб. за тонну в августе-октябре). На картофель и овощи ускоренный рост цен обусловлен возросшим спросом в связи с продовольственными контрсанкциями.

На животноводческую продукцию в 2014 году цены выросли на 17,5% (годом ранее - на 5,7%). В первом полугодии ускорение началось после введения запрета на ввоз свинины из ЕС в феврале, вторая волна - после ввода эмбарго на поставки импорта из стран ЕС и др. в августе. Рост цен сельхозпроизводителей предвещал рост потребительских цен на соответствующие продукты. Кроме того рост цен на более дорогие продукты (свиней) стимулировал рост цен на заменители (мясо птицы, яйца).

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА И ГОРОДА

Таблица 14

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

ПОКАЗАТЕЛЬ	Свердловская область		Екатеринбург	
	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года
1. Демография				
Численность населения (на начало 2014 года, рост за год)	4320,1 тыс. чел.	100,1 %	1445,7 тыс. чел.	101,1 %
Число родившихся	47,5 тыс. чел.	101,4 %	15,8 тыс. чел.	103,4 %
Число умерших	45,3 тыс. чел.	101,6 %	12,3 тыс. чел.	103,7 %
Естественный прирост (убыль) населения	+2,2 тыс. чел.	98 %	+ 3,4 тыс. чел.	102,1 %
Миграционный прирост	+ 2,4 тыс. чел.	192%	+ 4,8 тыс. чел.	73,2 %
2. Экономика				
Индекс потребительских цен (декабрь 2013 к декабрю 2012)	106,1 %		106,1 %	107,4 %
Оборот розничной торговли	721 млрд. р.	97,3 % ¹	511 млрд. р.	97 % ¹

Объем платных услуг населению	204,3 млрд. р.	103,5 % ²	47,1 млрд. р.	100,9 % ³
Количество предприятий	168 261		117 959	95,9 % ⁴
Индекс роста зарплат	29 033 руб.	107,4 % ²	38 872 руб.	108,6 % ²
Индекс промышленного производства		98,7 % ²		92,4 % ²
Объем строительно-монтажных работ	68,9 млрд. р.	92,3 % ¹	20,6 млрд. р.	98,7 % ²
Объем инвестиций в основной капитал	165,3 млрд. р.		68,7 млрд. р.	89,8% ²
Уровень безработицы (зарегистрированной)			0,47 %	

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Выбор сегмента рынка, к которому относится тот или иной объект недвижимости, приведен в таблице ниже.

Таблица 15

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Выбор сегмента рынка
1	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное в г. Полевской. Для анализа взяты объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Полевской. На рынке города Полевской не достаточное количество аналогичных объектов, в связи с этим для анализа использованы данные из городов Первоуральск, Ревда.
2	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное в г. Полевской. Для анализа взяты объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Полевской. На рынке города Полевской не достаточное количество аналогичных объектов, в связи с этим для анализа использованы данные из городов Первоуральск, Ревда.
3	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное в г. Полевской. Для анализа взяты объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Полевской. На рынке города Полевской не достаточное количество аналогичных объектов, в связи с этим для анализа использованы данные из городов Первоуральск, Ревда.
4	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное в г. Полевской. Для анализа взяты объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Полевской. На рынке города Полевской не достаточное количество аналогичных объектов, в связи с этим для анализа использованы данные из городов Первоуральск, Ревда.
5	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Нежилое здание административного назначения, расположенное в г. Полевской. Для анализа взяты объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Полевской. На рынке города Полевской не достаточное количество аналогичных объектов, в связи с этим для анализа использованы данные из городов Первоуральск, Ревда.
6	Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:0102016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Земельный участок, расположенный в г. Полевской. Категория - Земли населенных пунктов, назначение - под промышленной площадкой. Для анализа взяты земельные участки, под производственную недвижимость, расположенные в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревд, Дегтярск.
7	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Земельный участок, расположенный в г. Полевской. Категория - Земли населенных пунктов, назначение - под промышленной площадкой. Для анализа взяты земельные участки, под производственную недвижимость, расположенные в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревд, Дегтярск.

2_ В сопоставимых ценах

3_ В номинальных ценах

4_ 1 октября 2014 к 1 октября 2013

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Выбор сегмента рынка
8	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Земельный участок, расположенный в г. Полевской. Категория - Земли населенных пунктов, назначение - под промышленной площадкой. Для анализа взяты земельные участки, под производственную недвижимость, расположенные в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревд, Дегтярск.
9	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Земельный участок, расположенный в г. Полевской. Категория - Земли населенных пунктов, назначение - под промышленной площадкой. Для анализа взяты земельные участки, под производственную недвижимость, расположенные в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревд, Дегтярск.

4.2.1. Анализ рынка складской недвижимости (Екатеринбурга и Свердловской области)

Основные СТРУКТЕРНЫЕ И ЦЕНОВЫЕ показатели рынка СКЛАДОВ

Таблица 16

Показатель	Единица измерения	Значение	Изменение за квартал, %
Объемные показатели			
Объем складских площадей в Екатеринбурге и городах-спутниках			
всего	тыс. кв. м	1 822,4	0,0
введено в текущем квартале	тыс. кв. м	0	-
Объем складских площадей крупных объектов на стадии строительства			
всего	тыс. кв. м	190,9	+21,2
в том числе «замороженного»	тыс. кв. м	95,2	-
Уровень вакантных площадей			
класс А+, А, В+	%	0,9	-0,9
класс В	%	4,5	-0,2
низкотемпературные склады	%	2,6	+2,0
Ценовые показатели			
Средняя арендная ставка на складские площади в Екатеринбурге и городах-спутниках			
класс А и В+ (качественные)	руб./кв. м/мес.	435	0,0
класс В	руб./кв. м/мес.	360	0,0
класс С и D отопляемые	руб./кв. м/мес.	310	-4,3
класс С и D не отопляемые	руб./кв. м/мес.	175	0,0
низкотемпературные	руб./кв. м/мес.	570	0,0
Средняя цена предложения на складские площади на вторичном рынке по БД УПН			
Екатеринбург	руб./кв. м/мес.	26 610	-2,1
города-спутники	руб./кв. м/мес.	24 580	-3,8

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ

- В рамках проекта «Про-Бизнес-Парк» началось строительство распределительных центров федеральных торговых сетей «Спортмастер» (40 000 кв. м складов) и «Верный» (около 22 000 кв. м). По предварительным данным оба объекта будут относиться к классу А.
- Торговая компания «Бест Прайс» (развивает сеть магазинов FixPrice) арендовала дополнительно 5 000 кв. м во второй очереди складского комплекса «Ролси».
- Закрылась станция «Екатеринбург товарный» (размещались склады низкого качества).
- Транспортная компания DPD арендовала складской комплекс «Правый берег».
- Торговая сеть «Монетка» объявила о планах построить распределительные центры в ХМАО и Екатеринбурге.

- Компания курьерских доставок Pony Express (входит в группу «Базовый элемент») намеревается открыть в 2015 г. логистические хабы в Екатеринбурге, Новосибирске, Казани, Ростову-на-Дону и Санкт-Петербурге.

- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 6 589 кв. м для строительства производственно-складской базы по адресу Екатеринбург, ул. Верстовая (кадастровый номер участка 66:41:0102041:56, начальная цена 5508000 руб.), признан несостоявшимся в связи с участием в аукционе менее двух участников. Единственный участник аукциона - ИП Темиргалиев Ф. З.

- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 6213 кв. м для строительства административно-бытового здания и контрольно пропускного пункта, размещения открытых площадок складирования по адресу Екатеринбург, ул. Черняховского (кадастровый номер участка 66:41:0000000:20369, начальная цена 5884000 руб.), признан несостоявшимся в связи с тем, что заявок от претендентов на участие в аукционе не поступало.

- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 68536 кв. м для размещения логистического центра по адресу Екатеринбург, ул. Новокольцовская (кадастровый номер участка 66:41:0612903:1039, начальная цена 16910000руб.), признан несостоявшимся в связи с тем, что заявок от претендентов на участие в аукционе не поступало.

Анализ рынка складов Екатеринбурга и городов-спутников

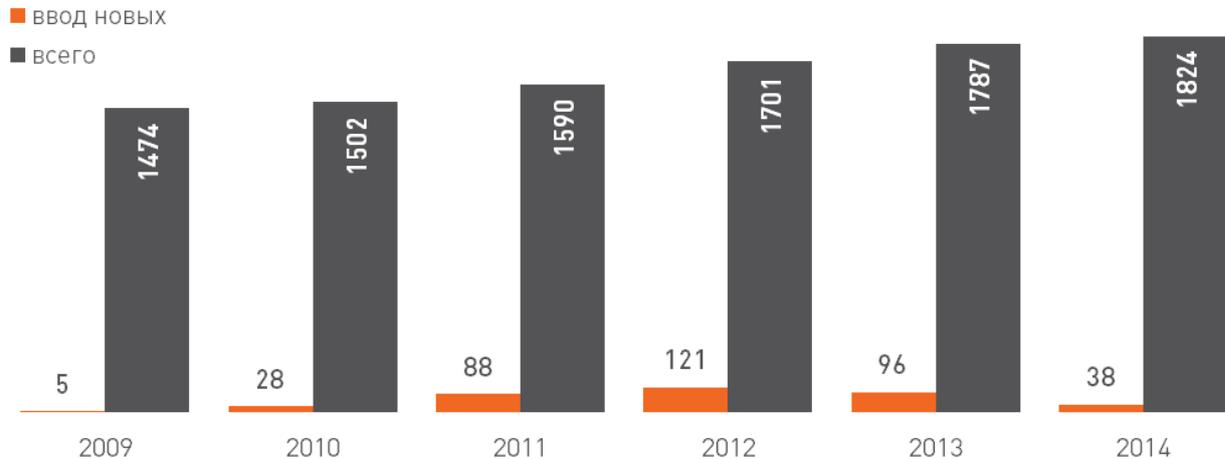
ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

В середине 2011 г. влияние последствий экономического кризиса ослабло, и рынок складов начал выходить из стагнации. Повышение доходности в сегменте и доступности кредитных ресурсов привели к росту интенсивности строительства, и как результат – к увеличению объемов ввода, которые вышли на сопоставимый с «докризисным» уровень. В течение 2012 года в Екатеринбурге было введено 121 300 кв. м современных складов класса А и В. В 2013 году были завершены строительные работы еще на шести площадках. Общий объем ввода составил 91 000 кв. м.

За 2014 год были введены пять объектов. В первом квартале текущего года ни одного крупного проекта завершено не было. Во втором начали работать сразу три объекта. Крупнейший из них – вторая очередь комплекса компании «Ролси» – представляет собой склады класса А площадью около 20 000 кв. м. Проект ориентирован на рынок аренды. Половина площадей введенной очереди сейчас вакантно. Второй объект – небольшой склад класса А на территории комплекса компании «Уралэлектро» на 4 000 кв. м. Третий – склад класса В компании «Уралтрастсервис» на ул. Монтажников. Данный комплекс предлагается сегодня на рынке аренды. В третьем было квартале построено еще два объекта. Один из них – крупный склад на 8 000 кв. м класса В+ в рамках индустриально-логистического комплекса компании «МФСК-групп». Новые площади были реализованы на рынке аренды.

график 1
**ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В
ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ,
ТЫС. КВ. М**

Источник - Аналитический отдел РИЦ



Второй объект, также ориентированный на рынок аренды, небольшой склад на 900 кв. м класса В в комплексе ООО «Уральская недвижимость» (ул. Ангарская, 77). В четвертом квартале новых объектов на рынок не вводилось.

В результате, по данным аналитического отдела РИЦ УПН сегодня в Екатеринбурге и городах-спутниках действует более 1,8 млн. кв. м складов.

ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, ТЫС. КВ. М

Таблица 17

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод новых	5,0	27,9	87,9	121,3	96,1	37,6
всего складов	1 474,1	1 502,0	1 589,9	1 701,2	1 787,3	1 824,0

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

**ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА
ПОСЛЕДНЕЙ ЧЕТЫРЕ КВАРТАЛА**

Таблица 18

Название	адрес	квартал/год ввода	класс	площадь складов, кв. м	сегмент рынка
«Ролси», 2-я очередь	Монтажников, 2 б	2/2014	А	20 000	аренда
«Уралэлектро»	Проходной, 5	2/2014	А	4 000	эксплуатация
«Уралтрастсервис»	Монтажников	2/2014	В	4 810	аренда
«Уральская недвижимость»	Ангарская, 77	3/2014	В	900	аренда
МФСК	Чистопольская, 6	3/2014	В+	8 000	аренда

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

В течение 2011-2012 гг. объем строительства складов оставался достаточно высоким – в пределах 250-300 тыс. кв. м. Во многом это было обусловлено наличием большого числа «замороженных» площадок. Сегодня становится очевидным, что некоторые из этих проектов уже не будут реализованы. Например, от намерения строить склад класса А+ на 42 тыс. кв. м отказалась компания «Стройкомплкт» (складской терминал «Исток»). В результате к концу 2014 года из списка строящихся объектов нами были исключены также складской логистический комплекс «Горка», холодильный терминал «ПСК Плюс», вторая очередь холодильного терминала «Мясной двор» и второй склад СК «СЭКОМ». На всех четырех

объектах работы были остановлены на стадии подготовки площадки и в ближайшее время возобновляться не будут. Вполне вероятно, что другие проекты, чье строительство было остановлено на начальной стадии, не будут реализованы в ближайшие 2-3 года, или девелоперы вовсе откажутся от планов по строительству.

Не смотря на исключение части объектов, объемы строительства за последние полгода выросли. В третьем-четвертом кварталах начались работы на двух крупных площадках в рамках проекта «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК». Это первая очередь распределительного центра федеральной торговой сети «Спортмастер», которая предполагает возведение 40 000 кв. м складских площадей и складской комплекс сети продуктовых дискаунтеров «Верный» (около 22 000 кв. м). В итоге общий объем складов на стадии строительства составили 191 тыс. кв. м, из которых 95 тыс. кв. м – замороженные объекты. К их числу относится и крупнейший комплекс – «Логопарк «Уральский», где в начале года в очередной раз были остановлены работы на третьей очереди. Кроме того, в третьем квартале были прекращены работы на площадке Хладотерминала «Сибирский тракт» (девелопером проекта выступает компания «Стройтэк»). Его строительство началось в текущем году. Общая площадь должна была составить 9 000 кв. м. Летом площади предлагались на рынке аренды, однако осенью девелопер остановил работы. Таким образом, помимо проекта «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» строительная активность сохраняется сейчас на двух объектах – терминал «Чкаловский» и складская база «Урожай».

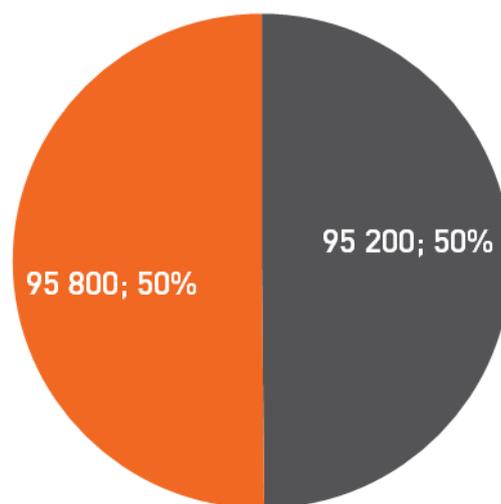
график 2

**ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА
СКЛАДОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И
ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, КВ. М; %**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

■ заморожен

■ строится



В таблице №11 приведены наиболее крупные объекты, строительство которых началось в 2014 г. и еще не завершено.

**НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СТРОЯЩИЕСЯ СКЛАДЫ, ВОЗВЕДЕНИЕ КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ
В 2013-2014 гг.**

Таблица 19

название	адрес	класс	срок сдачи	площадь складов, кв. м	сегмент рынка
«Спортмастер» («Про-Бизнес-Парк»), 1 оч.	Полевской тракт	A	2015	40 000	эксплуатация
«Верный» («Про-Бизнес-Парк»)	Полевской тракт	A	2015	22 000	эксплуатация
Терминал «Чкаловский» склады №12, 13, 18	Черняховского, 86	A	2014-2015	22 000	аренда
Хладотерминал «Сибирский тракт»	Дублер Сибирского тр., 7 км	–	2014	8 000	аренда
«Урожай»	Артинская, 25	–	2014	4 300	аренда

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Склады №12, 13 и 18 Терминала «Чкаловский» возводятся по типовому проекту. Каждый из них будет иметь общую площадь 24 000 кв. м. Однако два из трех блоков планируется сдавать в аренду под мелкооптовую и розничную торговлю. Позиционируемые таким образом объекты сложно отнести к «чисто» складскому сегменту. В итоге на все три блока по предварительным данным будет приходиться только 22 000 кв. м складов класса А.

Возведение новых площадей складской базы «Урожай» (ООО «Урожай импорт» на ул. Артинская, 25) стартовало летом. Будет построено два комплекса низкотемпературного хранения в общей сложности на 4 200 кв. м. Площади предполагается сдавать в аренду.

Таким образом, в Екатеринбурге и пригороде сегодня насчитывается 9 крупных и средних площадок в общей сложности на 191 тыс. кв. м складских площадей. При этом объем активного строительства упал за последний квартал вырос с 17 % до 50 % и составил 95,8 тыс. кв. м.

Структура рынка складской недвижимости

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА

Из-за низких объемов ввода новых складских площадей в 2009-2010 гг. структура рынка практически не менялась. Рост качественного сегмента вновь начал отмечаться в 2011 г. С начала 2012 года количество складов класса А увеличилось на 161 тыс. кв. м, а доля качественного сегмента (склады А+, А и В+) в общем объеме универсальных складов поднялась с 24 до 32 %. К этой группе сегодня можно отнести 560 тыс. кв. м.

Около 45 % площадей по-прежнему приходится на наименее качественный сегмент – склады классов С и D. Их объем составляет около 786 тыс. кв. м⁵.



⁵ Около 8% площадей нами не были отнесены ни к одному из классов. Однако, не смотря на то, что проранжировать эти площади из-за недостатка информации об объектах не удалось, они не относятся к качественному сегменту.

ИЗМЕНЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 20

Показатель	2011		2012		2013		2014	
	площадь, кв. м	доля, %						
класс А+	6 000	0,4	6 000	0,4	6 000	0,3	6 000	0,3
класс А	301 200	19,5	396 400	23,9	437 500	25,5	461 500	26,3
класс В+	69 900	4,5	69 900	4,2	84 300	4,9	92 300	5,3
класс В	364 600	23,6	390 700	23,6	402 500	23,4	407 200	23,2
класс С	568 700	36,8	564 700	34,1	557 200	32,5	557 200	31,8
класс D	96 400	6,2	90 400	5,4	90 400	5,3	90 400	5,2
н/д	139 000	9,0	139 000	8,4	139 000	8,1	139 000	7,9

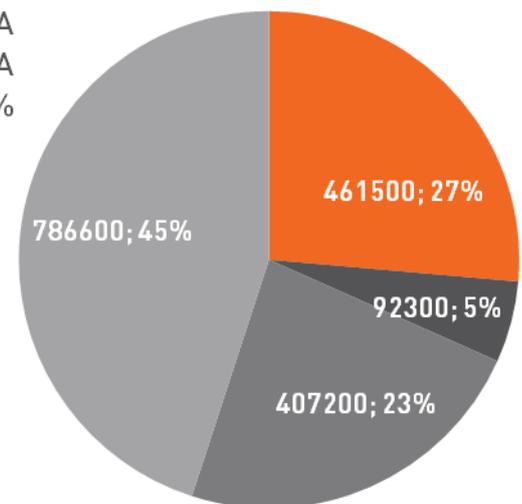
Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

график 4

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, КВ. М; %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- класс А
- класс В+
- класс В
- прочее



К классу В относится 24 % (или 407 тыс. кв. м) площадей. Необходимо отметить неоднородность этого сегмента. В него входит условно три группы объектов, которые принципиально отличаются друг от друга:

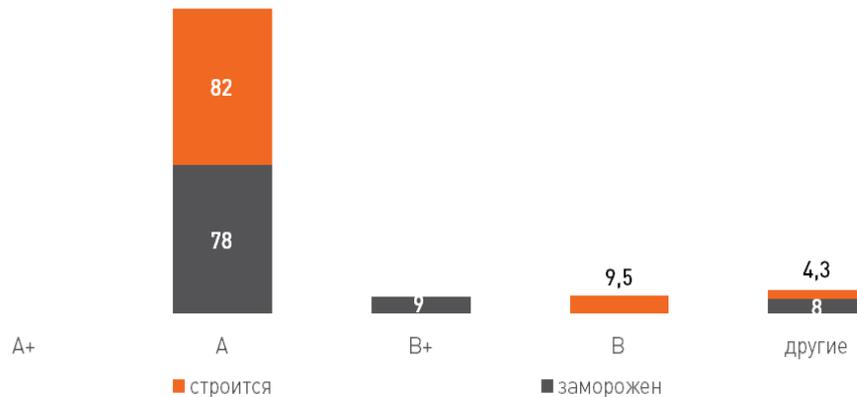
- Объекты «советского» образца, которые строились в свое время, как специализированные складские комплексы.
- Склады, построенные в 2004-2008 гг. Они отличаются более современным инженерным оснащением, иногда имеют ровный пол с антипылевым покрытием и некоторые другие атрибуты современного склада.
- Склады, которые не могут быть отнесены к более высокому уровню лишь по одному или двум обязательным параметрам. Например, они могут иметь современное оснащение, но рабочая высота при этом будет менее 8 м., или обладать всеми атрибутами класса А за исключением автоматических ворот докового типа. Объем таких складов на рынке в последние годы растет, хоть и не высокими темпами. В 2012 году было введено 26 тыс. кв. м в таких объектах, в 2013-ом – еще около 12 тыс. кв. м.

Класса А+ в городе практически не представлено. Единственный объект – складской комплекс концерна «Калина», построенный компанией в 2004 г.

график 5

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ



Наибольшую долю среди складов качественного сегмента составляет класс А – 461,5 тыс. кв. м или 26,3 % от общего объема складов. В основном это большие логистические комплексы, построенные в 2007-2014 гг.

Из имеющихся сегодня площадок по строительству складов 88,6 % площадей относятся к качественному сегменту. В том числе 84 % - к классу А. Однако, как отмечалось выше, значительная часть из них «заморожены» – это третья очередь «Логопарка «Уральский» (78 000 кв. м). Активно строятся часть блока №12 и блок №18 Терминала «Чкаловский» (всего 22 000 кв. м), объекты «Спортмастера» и «Верного».

Еще 5 % от объема строительства можно отнести к классу В. Доля специализированных складов низкотемпературного хранения составляет 6,4 %, из них строится только 4,3 тыс. кв. м. В целом, говоря о текущей структуре рынка, можно отметить, что, не смотря на активный рост сегмента качественных складов в 2006-2008 и 2012-2014 гг., их доля остается невысокой. В общем объеме складов Екатеринбурга доля приспособленных помещений по-прежнему составляет около половины.

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 21

Показатель	всего		в том числе строится		в том числе «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
класс А+	0	0,0	0	0,0	0	0,0
класс А	160080	83,8	82000	42,9	78080	40,9
класс В+	9100	4,8	0	0,0	9100	4,8
класс В	9500	5,0	9500	5,0	0	0,0
другие	12300	6,4	4300	2,3	8000	4,2
всего	190980	100,0	95800	50,2	95180	49,8

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

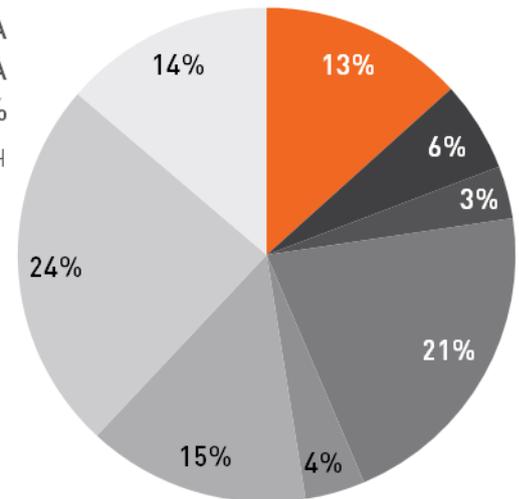


график 6

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- северный
- северо-восточный
- восточный
- юго-восточный
- южный
- северо-западный
- внутренние зоны
- прочие



Транспортно-логистические узлы – это территории, в рамках которых размещаются объекты складской недвижимости, обладающие близкими параметрами транспортной доступности⁶, такими как уровень загруженности прилегающих к объектам дорог и наличие свободного выезда на основные магистрали, соединяющие Екатеринбург с другими крупными городами. К сегодняшнему дню в Екатеринбурге вблизи основных трактов сформировалось шесть транспортно-логистических узлов. В рамках данных территорий действует 62% всех складов Екатеринбурга и пригородов. Правда, объемы площадей распределены неравномерно, что обусловлено разной историей их развития. Кроме того, 24 % площадей сконцентрированы в шести внутригородских зонах, расположенных в «одноименных» жилых районах.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 22

Показатель	Площадь, кв. м	Доля, %
Транспортно-логистические узлы		
Северный	242 600	13,3
Северо-Восточный	108 000	5,9
Восточный	62 700	3,4
Юго-Восточный	383 200	21,0
Южный	71 300	3,9
Северо-Западный	264 000	14,4
Внутригородские зоны концентрации		
Эльмаш	52 000	2,8
Аппаратный	76 800	4,2
Вокзальный	147 800	8,1
Шарташский	31 600	1,7
Втузгородок	114 500	6,3
Чермет	21 800	1,2

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

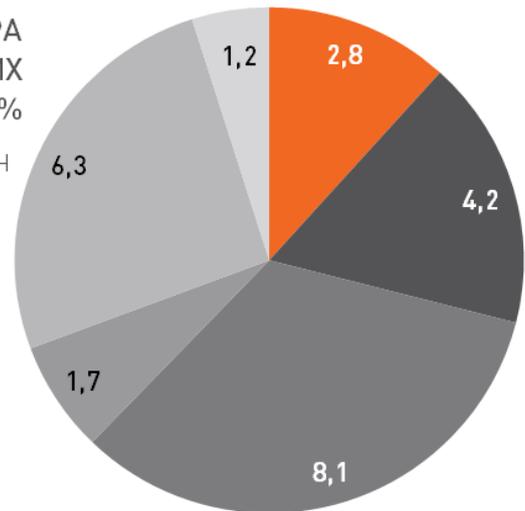
⁶ Краткое описание транспортно-логистических узлов приводится в главе «Дополнительная информация»

график 7

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ВО ВНУТРЕННИХ ЗОНАХ КОНЦЕНТРАЦИИ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- эльмаш
- аппаратный
- вокзальный
- шарташский
- втузгородок
- чермет



Из изменений территориальной структуры последних лет надо отметить рост объемов складов в Юго-Восточном транспортно-логистическом узле. За 2012-2013 гг. его доля выросла с 16 до 21 %, или на 121 тыс. кв. м. Это произошло благодаря активному строительству на площадках компании «Бэст», «Терминала «Чкаловский» и Производственно-складской базы «Раздельная».

Кроме того, крупнейшими транспортно-логистическими узлами остаются Северный и Северо-Западный. Первый из них (как и Юго-Восточный узел) формируется в основном за счет новых крупных логистических комплексов, таких как «Логопарк «Уральский» и ТЛЦ «Северный». В Северо-Западном узле сконцентрированы в основном объекты, построенные до 2005 г., однако в последние годы данная территория пополняется новыми качественными складами благодаря развитию площадки компании «Ролси» (бывший проект ЕАМТЛЦ) и строительству нескольких небольших складов.

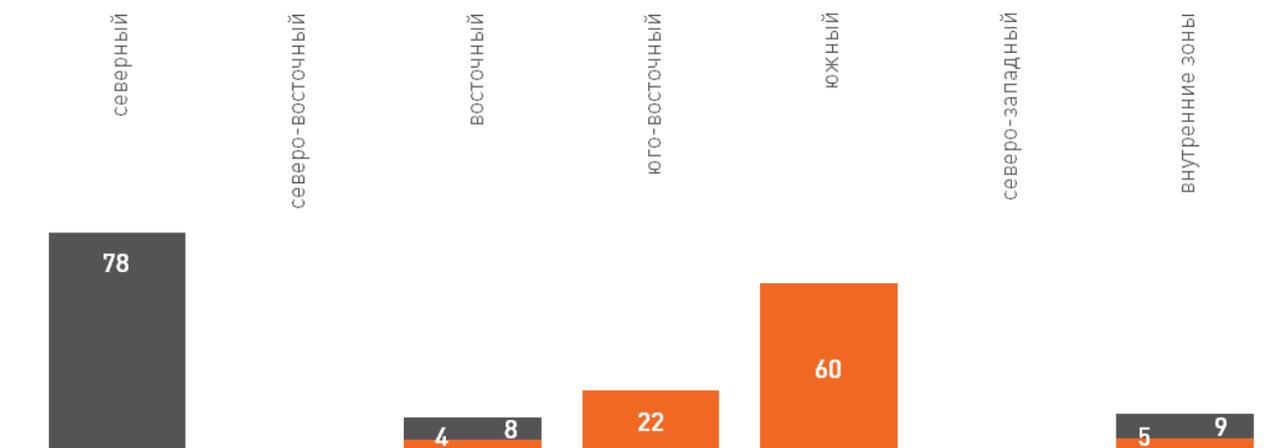
Крупнейшие внутригородские зоны концентрации складских объектов – Вокзальный и Втузгородок. Здесь действует около 148 и 115 тыс. кв. м складов, относящихся по большей части к объектам «советской» постройки, в том числе хладокомбинаты, склады плодоовощной продукции и проч.

график 8

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- заморожено
- строится



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 23

Показатель	Всего		в том числе строится		в том числе «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
Северный	78080	40,9	0	0,0	78080	40,9
Северо-Восточный	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Восточный	12300	6,4	4300	2,3	8000	4,2
Юго-Восточный	22000	11,5	22000	11,5	0	0,0
Южный	60000	31,4	60000	31,4	0	0,0
Северо-Западный	0	0,0	0	0,0	0	0,0
внутригородские зоны	13600	7,1	4500	2,4	9100	4,8

Возведение объектов складского назначения, с точки зрения их расположения, в последние годы ведется в рамках сложившихся тенденций. Сейчас практически весь объем строительства расположен в рамках транспортно-логистических узлов. До недавнего времени активные работы сохранялись только в Юго-Восточном и Восточном узлах. Сейчас, с развитием проекта «Про-Бизнес-Парка» значение Южного узла будет возрастать. Помимо «Спортмастера» и «Верного» в ближайшие годы производственные и складские площади здесь планируют строить еще несколько десятков компаний.

ФОРМАТ ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

график 9

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ, ТЫС, КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Особенностью складского сегмента можно считать высокое развитие рынка аренды. Сегодня около 52 % от общего объема площадей ориентированы исключительно на данный сегмент. На протяжении последних шести лет доля таких объектов не опускалась ниже 50 % отметки. Кроме того, еще 28 % складов в настоящий момент принадлежат компаниям, которые занимаются не только самостоятельной их эксплуатацией, но и сдачей части площадей в аренду. Это производители, оптовики и дистрибуторы, имеющие избыточные метры, и логисты, предлагающие аренду складских и офисных помещений в качестве дополнительной услуги помимо ответхранения.

В период кризиса, из-за снижения темпов роста товарооборота, а также спроса на аренду и логистические услуги, объем предложения на рынке аренды увеличивался. В течение 2008-2010 гг. многие логистические и даже производственные компании, которые до кризиса

не имели избыточных площадей, стали предлагать свои услуги на рынке аренды складов. К концу 2010 года ситуация стабилизировалась, товарооборот стал расти, как и спрос на услуги ответхранения, и к концу 2011 года большинство из таких компаний отказались от непрофильной деятельности.

Сегодня соотношение площадей, предлагаемых на рынке аренды и эксплуатируемых самостоятельно, меняется за счет появления новых объектов. За последние полтора года масштабных, так называемых «спекулятивных» проектов, ориентированных исключительно на рынок аренды, реализовано не было. Большинство площадок данного сегмента были не крупными – до 10 000 кв. м. В качестве некоторого исключения можно назвать лишь три объекта – терминал «Чкаловский», Производственно-складскую базу «Раздельная» и проект компании «Ролси». В первых двух случаях отдельные блоки принадлежат различным собственникам (инвесторам), среди которых есть те, что реализуют площади на рынке аренды, и те, что эксплуатируют их самостоятельно. Проект «Ролси» принадлежит единому собственнику, однако «спекулятивной» в нем является лишь вторая очередь.

После кризиса из-за дефицита качественных складов организации, заинтересованные в расширении собственных площадей, вынуждены были приобретать объекты на стадии строительства, либо самостоятельно заниматься «непрофессиональным» девелопментом. Часть таких комплексов вышла с избыточными метрами на рынок аренды. В результате доля объектов формата «аренда/эксплуатация» выросла за последние три года с 24 % до 29 % от общего объема рынка. Вероятно в ближайшие годы такой формат, позволяющий не только работать на собственных площадях, но и в определенной степени диверсифицировать риски, будет достаточно популярен среди торговых компаний, дистрибуторов и логистических операторов.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ

Таблица 24

Показатель	2011		2012		2013		2014	
	площадь, кв. м	доля, %						
аренда	895 500	58	877 000	51	903 000	51	943 800	52
эксплуатация и аренда	378 800	24	521 000	31	521 000	29	520 100	28
эксплуатация	272 400	18	305 000	18	360 000	20	363 200	20

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

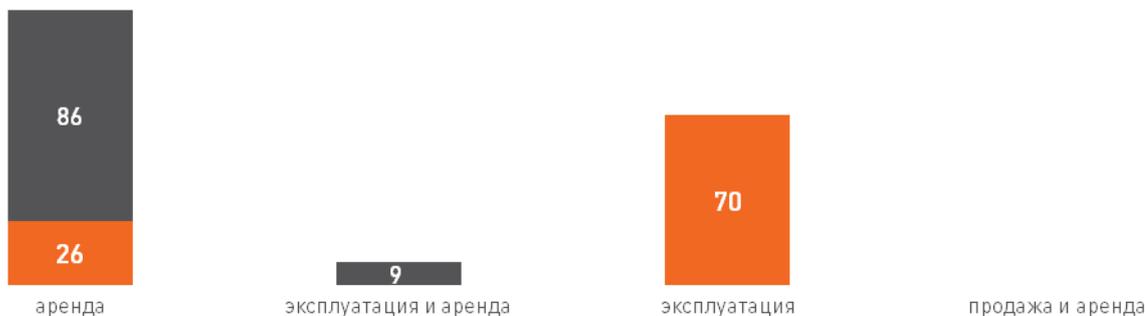
Таким образом, в 2011-2012 гг. расширение объемов рынка аренды происходило по большей части за счет появления избыточных площадей во вновь введенных объектах. В следующие два года рынок аренды вновь стал пополняться за счет небольших «спекулятивных» проектов.

график 10

СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

■ строится
■ заморожен



Однако активность профессиональных девелоперов, которая вроде бы начала возрастать, вновь ослабла. Из активно строящихся сегодня объектов только помещения складской базы «Урожай» поступят на рынок аренды, причем в «мелкую нарезку». Вторую активную площадку – Терминал «Чкаловский» – сложно отнести к классическому спекулятивному проекту, так как площади здесь периодически предлагались девелопером на рынке продажи. Тем не менее, текущие объемы строительства, по предварительным данным, должны будут поступить на рынок аренды. Единственным крупным проектом, ориентированным исключительно на рынок аренды остается третья очередь «Логопарка «Уральский», однако сроки его реализации девелопером по-прежнему не определены.

СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Таблица 25

Показатель	всего		в т.ч. строится		в т.ч. «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
аренда	112400	58,8	26300	13,8	86100	45,1
аренда и эксплуатация	9100	4,8	0	0,0	9100	4,8
эксплуатация	69500	36,4	69500	36,4	0	0,0
продажа и аренда	0	0,0	0	0,0	0	0,0

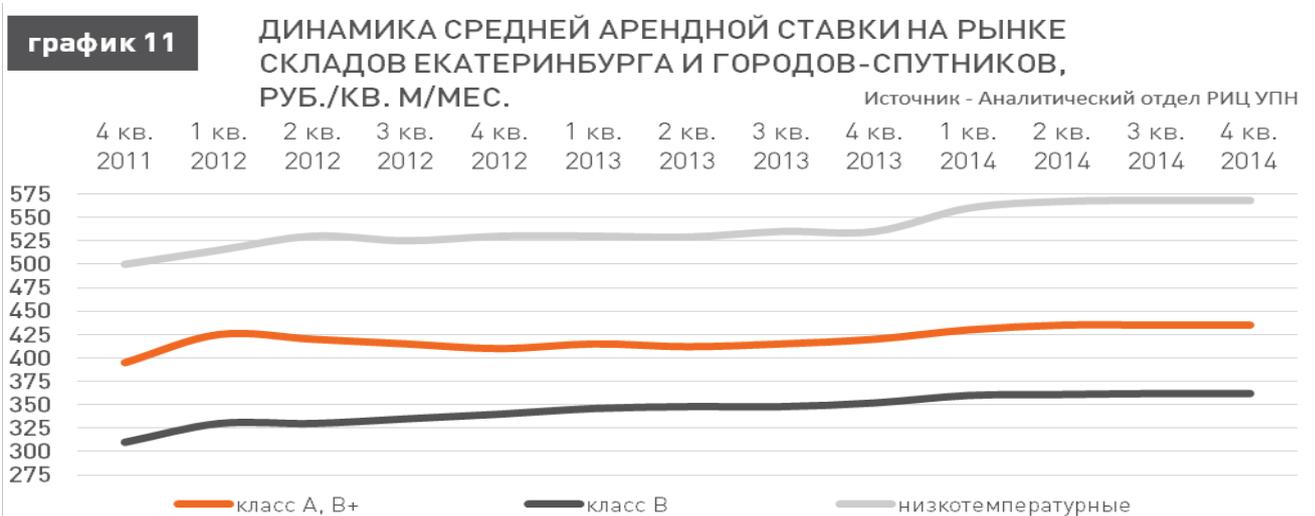
Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Таким образом, на долю арендных проектов приходится сегодня 59 % от объема строительства, из которых 45 % - «заморожено». Также на рынок аренды могут выйти объекты, где предполагается сдача избыточных площадей, и часть из тех, где площади предлагаются к продаже. Так в 2013 году прошла сделка по продаже строящегося логосцентра «А-класс» (ул. Фрезеровщиков, 83, общая площадь 11 300 кв. м). Новые собственники объекта пока не определились с планами по его дальнейшему использованию. Доля складов, ориентированных на самостоятельную эксплуатацию собственниками составляет 36 %.

Можно предположить, что сегодня на долю рынка аренды приходится 60-65 % от общего объема складов (или около 1 100 – 1 200 тыс. кв. м), и в ближайшие годы такая ситуация существенно не изменится.

Ценовые показатели рынка складов

РЫНОК АРЕНДЫ



После стремительного снижения ставок аренды в период кризиса, в начале 2010 года на рынок вернулся «отложенный спрос». Объем вакантных площадей стал сокращаться и к 3 кв. 2010 г. в качественном сегменте (склады класса А и В+) оказался близок к нулевой отметке. Это привело к росту ценовых показателей – заключению новых договоров по более высоким ставкам и пересмотру договоров, заключенных по сниженным ценам в период кризиса. Новый виток роста ставок аренды на качественные склады был отмечен уже в конце 2011 – начале 2012 гг. В результате в 2010-2012 гг. ставки аренды на склады классов А и В+ выросли на 55 % и вышли на докризисный уровень. В течение следующих шести кварталов ставки в качественном сегменте практически не менялись. Незначительные корректировки были определены появлением новых объектов, где запрашиваемые ставки были ниже «среднегородских».

Во второй половине 2013 года динамика ставок вновь стала положительной, однако темпы процесса были невысокими. В 2014 году индексации цен в качественном сегменте практически не проводилось. Показатели стабилизировались на уровне марта. За последние четыре квартала рост составил только +3,6 %, что в три раза ниже уровня инфляции, зафиксированной в текущем году.

Не смотря на стабилизацию уровня ставок, фактически доходность в сегменте в последние два-три года скорее снижалась. В основном это происходило из-за роста стоимости эксплуатационных расходов. К повышению ставок аренды не приводит даже то, что рынок качественных складов продолжает функционировать в условиях локального дефицита предложения. Объем вакантных площадей за последний квартал снизился до 0,9 %, после того, как «Бест Прайс» арендовали дополнительно 5 000 кв. м во второй очереди складского терминала «Ролси». Остальные объекты заполнены на 100 %. Надо констатировать, что ставки достигли некоего «потолка», и в условиях снижения оборотов оптовой и розничной торговли, арендаторы уже не имеют возможности нести более высокую арендную нагрузку.

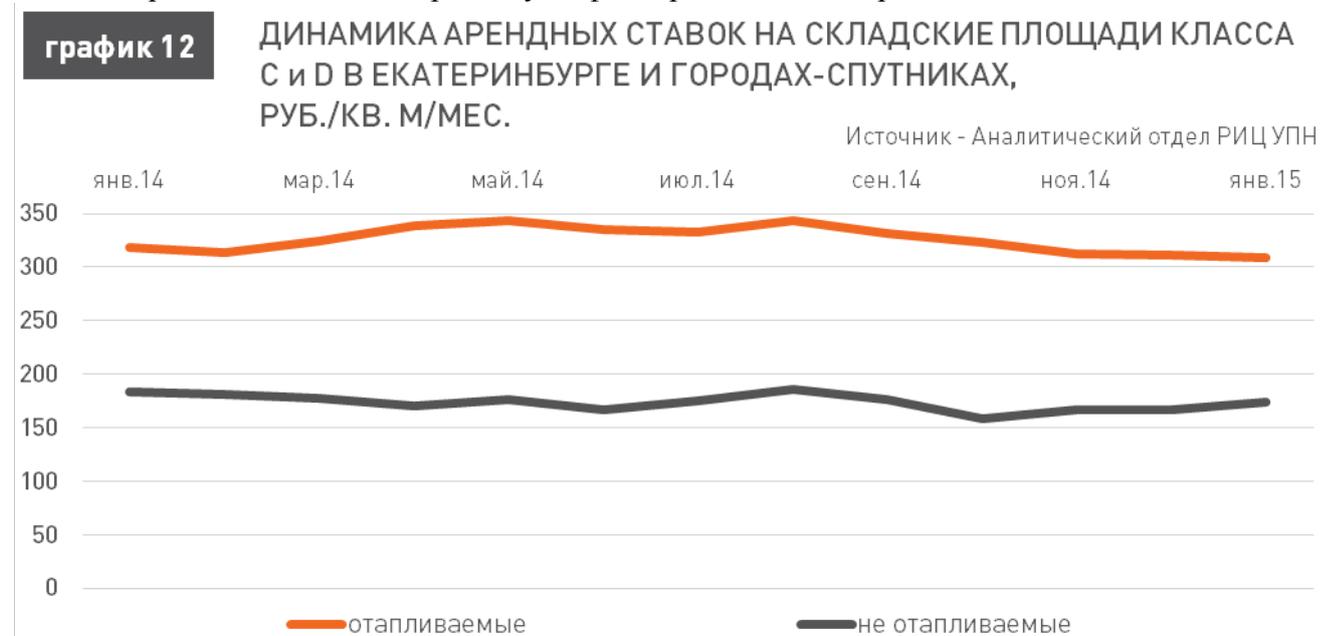
В сегменте складов класса В уровень вакантных площадей в последние два года колеблется в пределах 2-5 %. Здесь время от времени высвобождаются складские помещения, обычно не превышающие 1 000 кв. м. В настоящий момент свободными остаются 18 тыс. кв. м, или 4,5 % от объема сегмента. Не смотря на более высокий объем вакантных площадей, динамика ставок аренды для складов класса В была в последние годы аналогична показате-

лям качественного сегмента. За последние четыре квартала рост среднего показателя составил +2,8 %. По сравнению с декабрем 2010 г. стоимость аренды выросла на +34 %.

В сегменте низкотемпературных складов существенный рост вакантных площадей наблюдался во втором квартале 2012 г. Затем ситуация стала исправляться. Операторы отмечали, что спрос, как на площади, так и на услуги ответхранения в холодильных и морозильных камерах восстановился. Сегодня доля незанятых помещений составляет около 2,6 %. Ставки аренды в сегменте низкотемпературных складов за последний год выросли на +6,2 %, причем их индексация проводилась собственниками только в первом и втором кварталах текущего года, как результат роста тарифов на коммунальные услуги.

На фоне роста спроса на складские площади объем предложения отопливаемых складов класса С и D в течение 2010-2011 гг. сокращался. В 2012 г. он стабилизировался. В 2013 году в этом сегменте вновь стал отмечаться рост числа выставляемых объектов. С октября 2013 г. по октябрь 2014 г. их количество увеличилось в два раза и в течение следующих трех месяцев оставалось на этом уровне. Количество предложений по «холодным» складам до середины 2013 г. показывало схожую динамику. В течение 2014-го количество выставляемых объектов постепенно росло, однако их число по-прежнему нельзя назвать высоким.

Рост ставок аренды в сегментах складов низкого качества начался только во второй половине 2010 г, а его темпы стали увеличиваться в начале 2011 г. К началу 2012 г. ситуация стабилизировалась и летом на рынке уже фиксировался некоторый «откат» показателей.



В течение первого полугодия 2013 года ставки аренды на «теплые» склады вновь показали интенсивную положительную динамику. Летом показатели стабилизировались и до настоящего времени, не смотря на незначительные корректировки, сохраняются на уровне 300-320 руб./кв. м/мес. В итоге за последний год ставки аренды на отопливаемые склады класса С и D в среднем по рынку показали незначительную отрицательную динамику около -3 %. По сравнению с июлем 2010 г. (на тот момент фиксировался наименьший «кризисный» показатель) ставки в сегменте выросли на +45 %. Тем не менее, они по-прежнему остаются на -11,5 % ниже уровня, декабря 2008 г.

В сегменте неотапливаемых складов рост ставок прекратился в сентябре 2013 года. С тех пор здесь фиксировалась в основном невысокая отрицательная динамика. По базе данных УПН снижение за четыре квартала составило -5,4 %. В итоге ставки в сегменте вновь оказались на -5 % ниже докризисного уровня. Прирост относительно июля 2010 года (наименьший «кризисный» показатель) составил +36 %.

**СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГО-
РОДАХ-СПУТНИКАХ, РУБ./КВ. М/МЕС.⁷**

Таблица 26

Класс	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
А и В+	420	430	435	435	435
В	350	360	360	360	360
С и D отапливаемые	315	325	330	325	310
С и D не отапливаемые	200	175	175	175	175
низкотемпературные	535	560	565	570	570

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Диапазон ставок в наиболее качественных сегментах (классы А и В+) в последние четыре квартала остается стабильным. При этом надо отметить незначительное его смещение в сторону роста по ценовой шкале. Похожая ситуация наблюдается и в сегменте складов класса В, с тем лишь отличием, что разброс цен здесь стал чуть меньше.

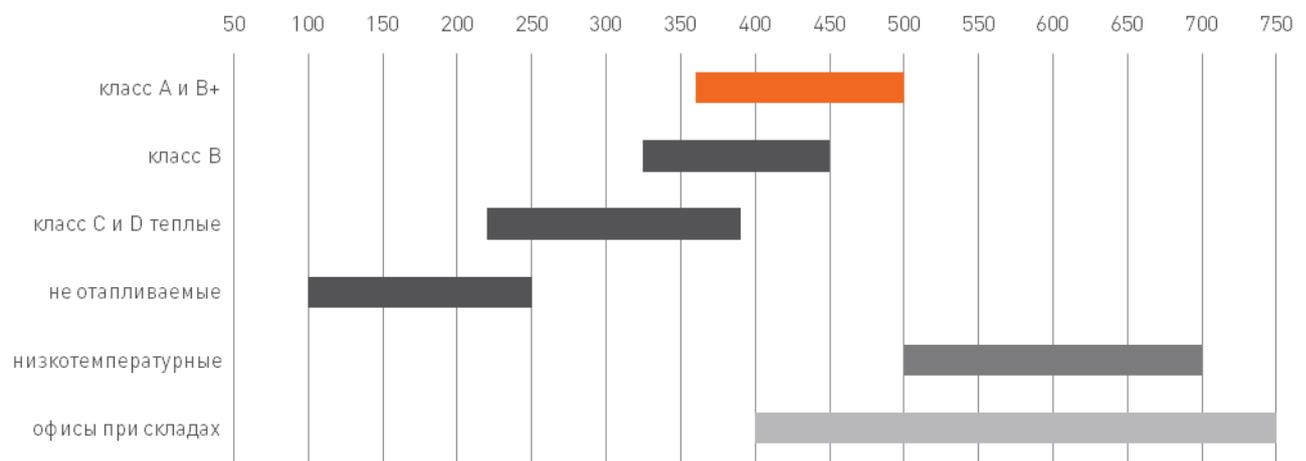
Тенденция сужения диапазона ставок затронула и сегмент отапливаемых складов низкого качества. Среди предложений в последние два квартала стало существенно меньше «дорогих» объектов (со ставками 400 руб./кв. м/мес. и выше). В сегменте неотапливаемых складов также снизилась верхняя граница диапазона, однако не столь существенно.

В группе низкотемпературных складов минимальные и максимальные значения остались без изменений. На первичном рынке предложения по аренде в последние годы поступают в основном в качественных сегментах. Уровень ставок, с учетом дефицита площадей, не отличается от предложений в действующих объектах или превышает его. Всё это свидетельствует о достаточно стабильной ситуации на рынке, о четком его структурировании в отношении ценообразования.

график 13

**ДИАПАЗОНЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Средняя ставка аренды офисных площадей при складских комплексах составляет сегодня 485 руб./кв. м/мес. При этом за последний год ее диапазон почти не менялся. В отдельных объектах офисы предлагаются по 650-750 руб./кв. м/мес., что сопоставимо с уровнем цен в административных комплексах класса С.

РЫНОК ПРОДАЖИ

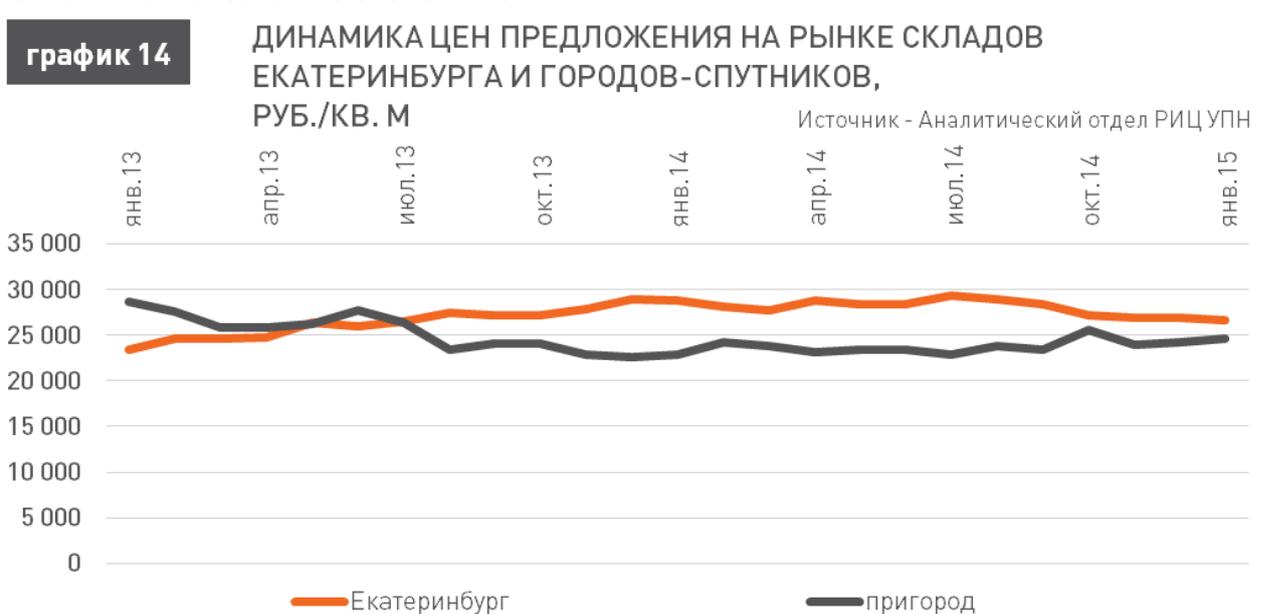
Динамика цен на рынке складов не отличается стабильностью. Периодически здесь фиксируются как отдельные кратковременные периоды роста, так и снижения цен предло-

⁷ В том числе НДС эксплуатационные и операционные расходы.

жения. Из-за низкого объема выборки, особенно в сегменте пригорода, корректировка средних показателей во многом зависит от объема и/или структуры предложения.

Объем предложения в Екатеринбурге в течение 2012-го и первой половине 2013 года снижался, как в количественном, так и в объемном выражении. Осенью тренд изменился. На продажу стали выставляться относительно крупные объекты, площадью от 10 до 20 тыс. кв. м, благодаря чему объем предложения в Базе данных УПН вышел на максимальный за последние шесть лет уровень. В количественном же выражении изменения за этот период были незначительными. С начала текущего года объем предложения вновь начал снижаться, однако эта тенденция была выражена не ярко. Что касается складов, предлагаемых к продаже в городах-спутниках, то здесь объем предложения невысок и его изменения не столь заметны. Тем не менее, с середины 2013 г. здесь отмечалось незначительное увеличение предложения, как в количественном, так и в объемном выражении.

Динамика ценовых показателей в Екатеринбурге в течение 2012 года была отрицательной. Снижение составило около –11 %.



ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, РУБ./КВ. М⁸

Таблица 27

Показатель	янв. 2014	апр. 2014	июл. 2014	окт. 2014	янв. 2015
Екатеринбург	28 800	28 800	29 300	27 700	26 600
пригород	22 900	23 100	22 800	26 200	24 600
все склады	27 600	27 600	28 100	27 500	26 360
отапливаемые склады	28 000	28 100	28 400	28 300	27 900
не отапливаемые склады	22 900	23 200	22 000	19 800	18 700

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

С началом 2013 года рост цен возобновился. С декабря 2012 года динамика составила +21 %. В первой половине текущего года корректировки были не существенными, а с июля стало наблюдаться снижение показателей. За последние два квартала корректировка составила –9 %. На 31 января 2015 г. средняя цена предложения складских площадей в Екатеринбурге (по Базе данных УПН) составила 26610 руб./кв. м. В городах-спутниках цены на склады показывали противоположную динамику. Рост в 2012 году составил +24 %, а снижение за

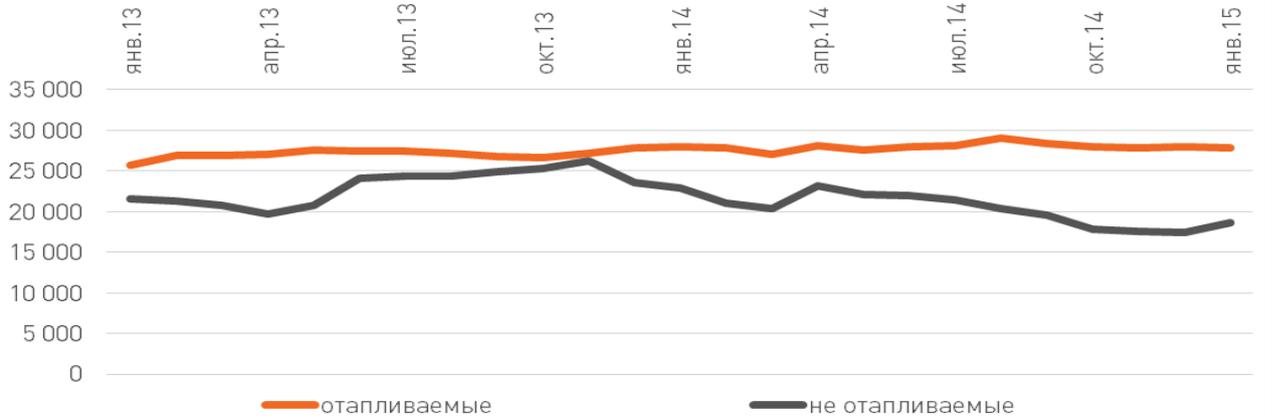
⁸ Расчет средних показателей проводится по выборке объектов, выставленных в Базе данных Уральской палаты недвижимости. Отдельные показатели могут быть откорректированы относительно предыдущих отчетов в результате очистки базы от некорректных значений.

2013 год –17 %. В третьем квартале текущего года был отмечен небольшой рост цен. Динамика за квартал составила +5 %. Средняя цена на конец октября – 24 580 руб./кв. м.

график 15

**ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Если рассматривать сегменты отапливаемых и неотапливаемых складов низкого качества, то, не смотря на временные колебания, общий тренд динамики цен в 2013 году был положительным. В целом по рынку изменение составило +14 %. При этом в сегменте отапливаемых складов рост не превысил +9 %, в то время как цены на неотапливаемые помещения выросли на 19 %.

В текущем году тренд сменился. Во втором-четвертом кварталах в сегменте неотапливаемых складов отмечалось значительное снижение цен. По сравнению с декабрем 2013 года падение составило –21 %. В то же время цены предложения на отапливаемые складские помещения за этот период практически не изменились.

Необходимо отметить, что в Базе данных УПН присутствуют в основном объекты класса С и D. Выставление объектов класса В и выше носит единичный характер.

Прогноз развития в краткосрочной перспективе

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Основной тенденцией последних лет на рынке коммерческой недвижимости стал выход на первый план макроэкономических факторов, которые оказывают все больше влияния на его развитие. При этом значимость локальных становится менее заметной. Даже дефицит предложения, наблюдающийся в отдельных сегментах, уже не приводит к существенному росту цен и арендных ставок. Отношение игроков рынка к перспективам его развития становится все более пессимистичным. Статистика трех кварталов 2014 года показала снижение основных показателей развития региона, таких как индекс промышленного производства, оборот розничной торговли и др. Положение усугубилось под влиянием политических факторов. Стремительная девальвация рубля в декабре и последовавшая реакция ЦБ РФ, повысившего ключевую ставку до 17 %, крайне негативно отразилась на активности предпринимателей. В условиях неопределенности бизнес не может принимать долгосрочных решений о покупке или аренде площадей и это будет оставаться одной из ключевых проблем рынка коммерческой недвижимости в ближайшие месяцы.

Сейчас можно выделить несколько основных тенденций, которые в ближайшей перспективе будут серьезным образом влиять на развитие рынка коммерческой недвижимости.

Повышение стоимости кредитных ресурсов. Это станет ограничением, как для развития строительной отрасли, так и для развития секторов оптовой и розничной торговли.

Снижение объемов и темпов строительства. В условиях экономического кризиса некоторые объекты, в том числе и те, строительство которых ведется сегодня, будут «заморожены». Пополнение рынка новыми проектами будет невысоким.

Снижение потребительской активности. После ажиотажа, вызванного девальвацией рубля, и новогодних каникул, активность покупателей, вероятнее всего, существенно снизится. В немалой степени этому будет способствовать рост цен.

Рост затрат на закупку импортных товаров и комплектующих. С одной стороны это увеличит затраты на оснащение и оборудование для обслуживания складского хозяйства. С другой, безусловно, отразится на конечной стоимости товаров в розничных точках, особенно в сегментах ритейла с подавляющей долей импорта (например, электроника). Можно ожидать существенного снижения спроса на товары, чья цена вырастет из-за изменений валютных курсов.

Пересмотр розничными сетями планов по развитию. Как и в 2008-2009 гг., многие торговые сети, планировавшие до этого массовое открытие новых магазинов, в том числе в регионах, притормозят процессы. Их потребность в складских площадях в лучшем случае не вырастет, а возможно, будет сокращаться. Сравнительно активными в этом плане могут остаться только дискаунтеры.

Уход с российского рынка некоторых международных операторов. Процесс этот в ритейле стал наблюдаться уже весной. С начала года о сворачивании бизнеса в России объявили несколько компаний (Seppälä, ESPRIT, OVS, River Island, New Look, Gerry Weber, Wendy's и др.). Вероятно, что процесс это будет продолжаться, и, в зависимости от масштабов, может в той или иной степени повлиять на спрос на услуги хранения.

Сокращение товарного ассортимента. Данный фактор сегодня ощущается в сегменте продуктового ритейла из-за установленных правительством ограничений на импорт. В следующем году тенденция затронет и другие товарные группы.

Снижение товарооборота. Результатом приведенных выше изменений станет снижение показателей оптового и розничного товарооборота.

Таким образом, можно ожидать, что описанные выше факторы приведут к следующим изменениям на рынке складов Екатеринбурга в 2015 году.

Снижение объемов строительства и ввода. Объемы строительства и ввода в течение ближайших двух лет останутся низкими. Часть текущих проектов будет либо заморожена, либо будет строиться крайне низкими темпами. Начало реализации новых крупных проектов в текущих условиях – маловероятно.

Снижение спроса на коммерческую недвижимость. В условиях кризиса и сохраняющейся неопределенности большинство торговых предприятий столкнутся со сокращением товарных потоков. Спрос на аренду складов и услуги ответхранения в этом случае будет снижаться.

Рост объема вакантных площадей. Снижение спроса, сокращение товарных потоков и уход с рынка отдельных компаний приведет к высвобождению помещений и увеличению объема предложения на рынке аренды, в том числе в комплексах, которые сегодня самостоятельно эксплуатируются собственниками. Это касается и логистических операторов, которые арендовали склады высокого качества «с запасом», в расчете на рост спроса на услуги 3PL.

Снижение арендных ставок. В результате приведенных выше тенденций, наиболее вероятным сценарием на 2015 год видится снижение ценовых показателей рынка. Части управляющих компаний придется отказаться от «плановой» индексации ставок по ранее заключенным договорам, другой части – снизить цены на аренду.

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА

Сегодня на рынке складов продолжается этап первичного насыщения новыми качественными объектами. Всеми участниками отмечался значительный дефицит современных качественных объектов, что подтверждается отсутствием в данном сегменте вакантных площадей. На этом фоне в 2013-2014 гг. девелоперы начали заявлять о планах по строительству новых крупных складских комплексов. В качестве примера можно привести складской комплекс «Новокольцовский-2» (класс А, 30 000 кв. м), логистический комплекс на дублере Сибирского тракта от Инвестиционной компании RED (класс А, 167 000 кв. м), «А2 Логистик» (класс А, 118 000 кв. м), Индустриальный парк «PNK-Косулино» (120 тыс. кв. м из которых 98 тыс. кв. м – склады). Однако на практике, по понятным причинам, ни один из девелоперов этих проектов к строительству в 2014 году не приступил. Вполне вероятно, что не только эти проекты, но и те, строительство которых уже началось, не будут реализованы в ближайшие 2-3 года, а в отдельных случаях девелоперы могут и вовсе отказаться от своих планов. В итоге объемы строительства в ближайшие два года будут сокращаться.

Рост физических объемов рынка складов в целом и рынка аренды в частности в 2015 году будет невысоким. В течение четырех кварталов могут быть завершены работы на площадках складов №12 и 13 «Терминала «Чкаловский», правда основная его часть будет использоваться как площадка для мелкооптовой и розничной торговли и объем складских площадей здесь не превышает 2000 кв. м. Также вероятно завершение работ на площадках базы «Урожай» и распределительного центра «Спортмастера», строительство которого идет очень высокими темпами. Таким образом, объем ввода в 2015 году составит 45-50 тыс. кв. м, или 2-3 % от общего объема рынка. Начало реализации новых масштабных проектов вероятно не ранее 2016 года, и их ввод в эксплуатацию – 2017-го. Исключение в этом плане могут составить только проекты девелопмента по принципу build-to-suit для крупных сетевых ритейлеров.

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Не смотря на локальный дефицит предложения, общеэкономические факторы сегодня имеют приоритет и будут в большей степени влиять на принятие решений игроками. В условиях снижения объемов промышленного производства и оборотов оптовой и розничной торговли спрос на аренду складов будет сокращаться.

В ближайшей перспективе объем вакантных площадей на рынке аренды будет расти. К концу 2015 года он может составить 5-7 % в качественном сегменте и 10 % и более для складов класса В, С и D.

Что касается ставок аренды, то ожидается, что их динамика в 2015 году будет отрицательной. Сценарий роста сегодня рассматривается управляющими компаниями как маловероятный. За ближайшие четыре квартала в качественном сегменте снижение может составить до 15 %, а складов класса В, С и D – до 20 %.

На рынке продажи цены предложения в первом квартале 2015 года будут стагнировать, а затем также начнут снижаться. Корректировка на этом рынке будет не столь существенной и может составить до 10 % к концу года.

Не исключен и альтернативный сценарий развития ситуации – с разгоном инфляции выше уровня прогнозируемого Минэкономразвития. В этом случае ставки аренды и цены сохранятся на текущем уровне или покажут незначительный номинальный рост.

Надо отметить, что данный прогноз подразумевает достаточно пессимистичный сценарий развития рынка в ближайшей перспективе. То есть он предполагает, что последние события серьезным образом отразятся на развитии экономики страны, региона и города. Темпы снижения основных экономических показателей при этом будут достаточно высокими.

Рынок коммерческой недвижимости сегодня по-прежнему остается чувствительным к внешним влияниям и зависимым от макроэкономических факторов. Неблагоприятные изме-

нения на внешних рынках могут привести к быстрому падению спроса и, как следствие, снижению цен.

*Аналитический отдел РИЦ УПН
Начальник отдела: Хорьков Михаил Иванович
Моб. тел. 8 912 2898914
Екатеринбург, Бебеля, 124, каб. 210
Телефон (343) 367-67-60 (61-66), доб. 604
(343) 293-00-19 (20-22), доб. 604
E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>*

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В соответствии с выбранными сегментами рынка для каждого из объектов оценки, ниже проведен анализ рыночной информации по каждому сегменту недвижимости.

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с производственно-складскими объектами недвижимости - в г. Полевской

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Полевской и аналогичных по экономическому положению городах - Дегтярск, Первоуральск, Ревда. На открытом рынке представлено 12 объектов производственно-складского назначения.

Ниже представлен анализ рынка данных объектов.

Таблица 28

Стоимость 1 кв. м. производственно-складских площадей в г. Полевской

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Вид права на земельный участок	Цена, руб.	Площадь улучшений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Информационный ресурс
1	Производственно-складское здание	Полевской район, Полевской	собственность	13 000 000	1 416,6	5 000	9 177	Евгений +7 (912) 615-25-85	http://land.e1.ru/view/8968272/
2	Производственно-складское здание	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	собственность	3 000 000	344,8	1 360	8 701	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 WWW: http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/110545-116.htm
3	Производственно-складское здание	Ревда, Некрасова, 99	собственность	9 000 000	443,0	500	20 316	Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: КИТЕК (ООО "КИТЕК") Адрес агентства: Екатеринбург, Космонавтов 15, оф. 22-24 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: +7(343)2136268 Телефон агентства: 200-71-01, 213-62-68 WWW: http://www.kitek-ural.ru EMail: an-kitek@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/1409302-2203.htm
4	Производственно-складское здание	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	собственность	11 900 000	803,8	10 000	14 805	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 WWW: http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/110607-116.htm
5	Производственно-складское здание	Первоуральск, 3 км Московского тракта	собственность	13 000 000	1 178,0	4 000	11 036	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: ТРАСТ (ООО Юридический центр "Траст") Адрес агентства: Екатеринбург, Посадская 43 (с 10.00 до 19.00, суббота и воскресенье) Телефон агента: 3780994 Телефон агентства: 233-86-48 EMail: 2338648@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_s_sale_info/10061931-254.htm

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Вид права на земельный участок	Цена, руб.	Площадь улучшений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Информационный ресурс
6	Производственно-складское здание	Первоуральск, Динасовское шоссе 136	собственность	15 000 000	370,0	3 300	40 541	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: 33 КВ.М (ООО Агентство недвижимости "33 квадратных метра") Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 51, оф. 6/06 Телефон агента: 89122403533 Телефон агентства: 8-912-240-35-33, 378-45-33, 319-94-50 WWW: http://www.33m2.ru EMail: 33m2@33m2.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/20031777-618.htm
7	Производственно-складское здание	Первоуральск, Вайнера 2	аренда до 2056г.	18 900 000	1 350,0		14 000	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 WWW: http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/20000560-2395.htm
8	Производственно-складское здание	Полевской, восточный промышленный район 2	собственность	19 671 000	1 600,0	9 000	12 294	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МИТ (ООО "Маркетинговые и инвестиционные технологии") Адрес агентства: Екатеринбург, Студенческая 8 (9-18) Телефон агента: +7(922)2082820 Телефон агентства: 382-87-58, 382-42-20, 89222082820, 89126650687 EMail: mit-ekat@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/1409232-395.htm
9	Производственно-складское здание	Ревда, Нахимова 1	собственность	31 500 000	5 850,0		5 385	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БОГДАНОВ и П (ООО РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "БОГДАНОВ И ПАРТНЕРЫ") Адрес агентства: Екатеринбург, Р.Люксембург 42 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: +7(922)1424396 Телефон агентства: 344-44-45, 344-44-50 EMail: ks99@list.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/10076356-45.htm
10	Комплекс зданий	Ревда, Нахимова 1	собственность	53 000 000	3 620,0	20 000	14 641	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/10070718-1943.htm
11	Производственный комплекс	Полевской, Трубников 10	собственность	85 000 000	2 600,0	5 000	32 692	Агентством недвижимости (кандидатом в члены УПН) Фирма: ЦЕНТР НЕДВ. А2 (ООО "Центр Недвижимости А2") Адрес агентства: Екатеринбург, Кузнечная 81, оф. 34 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: +7(912)6751371 Телефон агентства: 291-41-14 WWW: http://www.adva-realty.ru EMail: merzиеv@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/1409163-2255.htm

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Вид права на земельный участок	Цена, руб.	Площадь улучшений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Информационный ресурс
12	Производственно-складская база	Полевской, Восточная 2/3	собственность	120 000 000	48 300,0	48 300	2 484	Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: ПРАНТУМ (ООО "Ассоциация Риэлторов ПРАНТУМ") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 83, оф. 613 (с 11.00 до 20.00) Телефон агента: +(922)1214167 Телефон агентства: 200-07-06, 8908-928-62-36 E-Mail: 2000706p@gmail.com	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/140942-2391.htm
		Среднее значение, руб./кв.м.					15 506		
		Минимальное значение, руб./кв.м.					2 484		
		Максимальное значение, руб./кв.м.					40 541		

Таким образом, средняя стоимость производственно-складской недвижимости в г. Полевской, и сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Дегтярск, Ревда - составляет 15 506 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 2 484 до 40 541 рублей за кв.м.

Анализ рынка аренды производственно-складских площадей в г. Полевской, и сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Дегтярск, Ревда приведен в таблице ниже.

Таблица 29

Арендная ставка производственно-складских площадей в г. Полевской

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Арендная плата, руб./мес.	Площадь, кв.м	Арендная плата, руб./кв.м.в мес.	Источник информации	Информационный ресурс
1	Производственные площади	Ревда, ОБОГОТИТЕЛЕЙ 3/Б	164 000	804	204	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 http://www.ue1.ru E-Mail: ural-e1@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/20017080-116.htm
2	Производственные площади	Первоуральск, Малышева 45	450 000	1 500	300	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НЕД.УРАЛА (ООО "Недвижимость Урала", Главное территориальное отделение) Адрес агентства: Екатеринбург, Ленина 41, оф. 1 (с 9.00 до 20.00) Телефон агента: +7(912)2888791 Телефон агентства: 371-12-40, 290-17-03 http://www.n-ural.com/ E-Mail: nedvig2004@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/10177723-146.htm
3	Производственные площади	Полевской, Крылова 4	480 000	4 000	120	Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 http://www.b-p96.ru E-Mail: bp-agent@mail.ru	http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Арендная плата, руб./мес.	Площадь, кв.м	Арендная плата, руб./кв.м.в мес.	Источник информации	Информационный ресурс
4	Производственные площади	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон	26 550	590	45	Владимир +7 (904) 380-59-06	http://kn.e1.ru/view/25208263/
5	Производственные площади	Полевской, Крылова 4	82 800	690	120	Селифанова Ольга +7 (905) 807-80-80	http://kn.e1.ru/view/4553988/
6	Производственные площади	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	111 750	745	150	Александр +7 (900) 200-00-38	http://kn.e1.ru/view/25124043/
7	Производственные площади	Полевской район, Полевской, ул. Магистраль, д. 5	200 640	836	240	Андрей Дмитриевич +7 (908) 906-32-20 +7 (904) 547-19-84	http://kn.e1.ru/view/21352892/
8	Производственные площади	Первоуральский район, Первоуральск, ул. Дружбы, д. 1а	150 000	900	167	Александр +7 (912) 227-80-62	http://kn.e1.ru/view/17148902/
9	Производственные площади	Ревда, ул. Комсомольская, д. 60	21 500	430	50	Частное лицо: +7 (912) 284-30-42	http://kn.e1.ru/view/5459888/
10	Производственные площади	Ревда, ул. Кабалинская	64 975	575	113	Частное лицо: +7 (922) 614-22-24 Артём +7 (902) 270-23-32 Виталий	http://kn.e1.ru/view/25225073/
11	Производственные площади	Ревда, ул. Республиканская	72 000	600	120	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86	http://kn.e1.ru/view/20943522/
12	Производственные площади	Ревда, ул. Республиканская	120 000	1 000	120	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86	http://kn.e1.ru/view/20943652/
13	Производственные площади	Ревда, ул. Республиканская	42 000	350	120	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86	http://kn.e1.ru/view/20943572/
14	Производственные площади	Ревда, ул. Рабочая	29 400	210	140	Александр +7 (912) 686-95-37	http://kn.e1.ru/view/24636432/
15	Производственные площади	Ревда, ул. Ельчевская, д. 7а	151 200	756	200	Сергей +7 (912) 600-88-89	http://kn.e1.ru/view/5398088/
		Среднее значение, руб./кв.м.			147		
		Минимальное значение, руб./кв.м			45		
		Максимальное значение, руб./кв.м.			300		

Таким образом, средняя ставка аренды производственно-складской недвижимости в г. Полевской, и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревда, Дегтярск, составляет 147 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 45 до 300 рублей за кв.м.

4.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений с земельных участков под производственными объектами недвижимости - в г. Полевской

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков под производственную застройку в г.Полевской. В связи с тем, что на рынке г. Полевской не достаточное количество объектов аналогов, для расчета принимались также объекты земельные участки, расположенные в сходных по экономическому положению городах - г.Первоуральск, г.Ревда, г.Дегтярск.

Ниже представлен анализ рынка подобных объектов. На открытом рынке представлено 8 объектов.

Стоимость 1 кв. м. земельных участков под производственную застройку в г. Полевской

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации	Информационный ресурс
1	Земельный участок	Дегтярск, Лесозаводская	Собственность	Земли населенных пунктов	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	3 000 000	11 338	265	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОК (ИП Шарипов С.Н.("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 http://www.novosel99.pf EMail: novosel-vostok@sky.ru	http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm
2	Земельный участок	Полевской, Восточный промышленный район	Собственность	Земли населенных пунктов	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	12 000 000	48 300	248	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В.("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 WWW: http://www.kupe.pf EMail: kupe.a@mail.ru	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm
3	Земельный участок	Полевской район, Полевской Ориентир — завод Сент Гобен	Собственность	Земли населенных пунктов	под логистику, производство, бизнес и т.д	1 000 000	5 000	200	Вадим +7 (906) 812-48-82	http://land.e1.ru/view/7810942/
4	Земельный участок	Первоуральский район, Первоуральск п.Динас	Собственность	Земли населенных пунктов	под строительство производственной базы	3 600 000	13 000	277	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	http://land.e1.ru/view/11243082/
5	Земельный участок	Первоуральский район, Первоуральск Талица	Собственность	Земли населенных пунктов	под торговые и складские помещения.	5 000 000	20 000	250	Анатолий +7 (922) 133-95-95	http://land.e1.ru/view/11696023/
6	Земельный участок	Первоуральский район, Первоуральск	Собственность	Земли населенных пунктов	под производственные объекты	3 000 000	24 000	125	Лариса Васильевна +7 (905) 801-52-67	http://land.e1.ru/view/8175852/
7	Земельный участок	Ревда Ориентир — Пригород (1 км).	Собственность	Земли населенных пунктов	под комплекс сервисного обслуживания автотранспорта	3 000 000	10 000	300	Владимир +7 (950) 559-11-67	http://land.e1.ru/view/2387688/
8	Земельный участок	Дегтярск Ориентир — г. Дегтярск	Собственность	Земли населенных пунктов	для строительства промышленных объектов	5 000 000	25 000	200	Частное лицо +7 (904) 161-88-88	http://land.e1.ru/view/7919362/
		Среднее значение, руб./кв.м.						233		
		Минимальное значение, руб./кв.м						125		
		Максимальное значение, руб./кв.м.						300		

Таким образом, средняя стоимость земельных участков под производственную застройку в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревда, Дегтярск, составляет 233 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 125 до 300 рублей за кв.м.

Рынок аренды земельных участков, под производственную застройку в г. Полевской и сходных по экономическому положению городах не развит. На открытом рынке не представлено ни одного предложения.

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

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
- *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- *Вид использования и (или) зонирование;*
- *Местоположение объекта;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
- *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оп-

лата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора *«изменения цен за период между датами сделки и оценки»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора *«скидки к ценам предложений»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

5. Вид использования и (или) зонирование.

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

6. Местоположение объекта.

Влияние фактора *«местоположение объекта»* связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

7. Площадь объекта недвижимости.

Влияние фактора *«площадь объекта недвижимости»* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштаб-

ный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора *«свойства земельного участка»* учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора *«состояние объектов капитального строительства»* учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора *«качество произведенной в объекте недвижимости отделки»* связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене. В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора *«соотношение площади земельного участка и площади его застройки»* учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок

окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.
Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2014г.*

Использованы материалы: (Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru) www.upn.ru; сентябрь 2014г..

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:

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в г. Полевской, и сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Дегтярск, Ревда - составляет 15 506 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 2 484 до 40 541 рублей за кв.м. На открытом рынке представлено 12 объектов производственно-складского назначения.

Средняя ставка аренды производственно-складской недвижимости в г. Полевской, и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревда, Дегтярск, составляет 147 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 45 до 300 рублей за кв.м.

Средняя стоимость земельных участков под производственную застройку в г. Полевской и в сходных по экономическому положению городах - Первоуральск, Ревда, Дегтярск, составляет 233 рублей за кв.м. Диапазон цен колеблется от 125 до 300 рублей за кв.м. На открытом рынке представлено 8 объектов.

Рынок аренды земельных участков, под производственную застройку в г. Полевской и сходных по экономическому положению городах не развит. На открытом рынке не представлено ни одного предложения.

Рассчитанная в данном отчете рыночная стоимость объектов 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.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - 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

*Объект оценки №1 - Здание станции перекачки, расположенное по адресу:
Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6.*

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект находится в хорошем 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №2 - Здание цеха №8, расположенное по адресу:. Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №3 - Здание цеха "Берлин", расположенное по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, б.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №4 - Здание цеха №3, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, б.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №5 - Здание станции нейтрализации и гальванического отделения, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, б.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование

Объект оценки №6 - Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:495, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, б.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №7 - Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №8 - Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

Объект оценки №9 - Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6.

Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ НЭИ 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:

- Административная.
- Производственная.

Данные виды использования представляются весьма возможными.

Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости – производственно-складское здание. Объект 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, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что 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 наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является его текущее использование.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В контексте данного раздела рассчитаем рыночную стоимость следующих земельных участков:

Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:0102016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00
Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00
Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00

Затратный подход к определению стоимости земельных участков

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

Сравнительный подход к определению стоимости земельных участков

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 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».

Описание объектов аналогов

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. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в нижеследующую таблицу для расчета стоимости объектов оценки.

Таблица 31

Описание объектов аналогов для расчета стоимости земельных участков

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Место расположения	Дегтярск, Лесозаводская	Полевской, Восточный промышленный район	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — п.Динас	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — Талица
Цена, рублей	3 000 000	12 000 000	3 600 000	5 000 000
Цена, рублей/кв.м.	265	248	277	250
Общая площадь участка, кв.м	11 338	48 300	13 000	20 000

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Продавец	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОЧ (ИП Шарипов С.Н. ("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 http://www.novosel99.pf EMail: novosel-vostok@sky.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В. ("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 http://www.kupe.pf EMail: kupe.a@mail.ru	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	Анатолий +7 (922) 133-95-95
Источник информации	http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm	http://land.e1.ru/view/11243082/	http://land.e1.ru/view/11696023/
Время предложения	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	под строительство производственной базы	под торговые и складские помещения.
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Развитие инфраструктуры	по периметру проходят коммуникации	по периметру проходят коммуникации	по периметру проходят коммуникации	по периметру проходят коммуникации

Описание и расчет поправок

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Свердловской области, сравнения рассматриваемых объектов с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, а так же со строителями-экспертами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 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 производственно-складского назначения должна приниматься средняя скидка 13%. (см. таблицу ниже). Значение поправочного коэффициента, таким образом, составляет округленно 0,87 для земельных участков производственно-складского назначения.

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

Учитывая незначительную удалённость объектов – аналогов от оцениваемого объекта, и схожесть уровня экономического развития территории поправочный коэффициент на местоположение равен 1,00.

Поправка на объем передаваемых прав.

В связи с тем, что объем передаваемых прав по объекту оценки и объектам аналогам одинаковый, данная корректировка равняется 1,00.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В данном случае объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию, поэтому поправка равняется 1,00.

Поправка на физические характеристики объекта. Свойства земельных участков у объекта оценки и аналогов схожи. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) у объекта оценки и аналогов схожи. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на масштаб

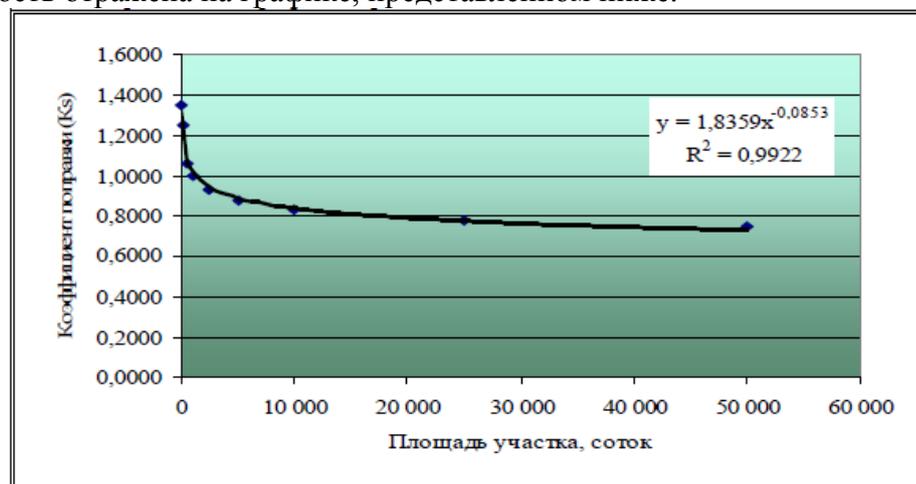
Корректировка на объем (площадь) участка. При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка⁹.

⁹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} \right),$$

где:

K_{II} – размер поправочного коэффициента на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки K_s удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки K_s удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.

Поправка на развитость инфраструктуры учитывает использование улучшений расположенных на земельном участке. В контексте данного отчета все объекты имеют соответствующий набор улучшений, поправка не требуется.

Расчет стоимости земельного участка

Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет.

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:

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

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 34

Расчет рыночной стоимости земельного участка - объекта №6

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Место расположения	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Дегтярск, Лесозаводская	Полевской, Восточный промышленный район	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — п.Динас	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — Талица
Цена, рублей		3 000 000	12 000 000	3 600 000	5 000 000
Цена, рублей/кв.м.		265	248	277	250
Общая площадь участка, кв.м	6 988,00	11 338	48 300	13 000	20 000
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОЧ (ИП Шарипов С.Н.("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 http://www.novosel-vostok@sky.ru EMail: novosel-vostok@sky.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В.("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 http://www.kupe.pf EMail: kupe.a@mail.ru	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	Анатолий +7 (922) 133-95-95

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm	http://land.e1.ru/view/11243082/	http://land.e1.ru/view/11696023/
Время предложения	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
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	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (Справочник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 год - стр.208-209)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под промышленной площадкой	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	под строительство производственной базы	под торговые и складские помещения.
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на масштаб		1,04	1,18	1,05	1,09
Цена с учетом поправки, рублей		240	255	254	238
Развитие инфраструктуры	по периметру проходят коммуникации				
Поправка на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		240	255	254	238
Абсолютное отклонение, %		17,21%	30,93%	18,44%	22,38%
Весовые коэффициенты		0,307	0,171	0,286	0,236
Значение, рублей		74	44	73	56
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	246				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	1 719 048				

Таблица 35

Расчет рыночной стоимости земельного участка - объекта №7

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Место расположения	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Дегтярск, Лесозаводская	Полевской, Восточный промышленный район	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — п.Динас	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — Талица
Цена, рублей		3000000	12000000	3600000	5000000
Цена, рублей/кв.м.		265	248	277	250
Общая площадь участка, кв.м	492,00	11338	48300	13000	20000
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОК (ИП Шарипов С.Н. ("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 http://www.новосёл99.рф EMail: novosel-vostok@sky.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В. ("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 http://www.купе.рф EMail: kupe.a@mail.ru	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	Анатолий +7 (922) 133-95-95
Источник информации		http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm	http://land.e1.ru/view/11243082/	http://land.e1.ru/view/11696023/
Время предложения		01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
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	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (Справочник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 год - стр.208-209)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под промышленной площадкой	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	под строительство производственной базы	под торговые и складские помещения.
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Физические характеристики участка	пригоден для строительства				
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на масштаб		1,31	1,48	1,32	1,37
Цена с учетом поправки, рублей		301	320	319	298
Развитие инфраструктуры	по периметру проходят коммуникации				
Поправка на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		301	320	319	298
Абсолютное отклонение, %		43,69%	60,88%	45,22%	50,17%
Весовые коэффициенты		0,281	0,202	0,272	0,245
Значение, рублей		85	65	87	73
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	309				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	152 028				

Таблица 36

Расчет рыночной стоимости земельного участка - объекта №8

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Место расположения	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6	Дегтярск, Лесозаводская	Полевской, Восточный промышленный район	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — п. Динас	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — Талица
Цена, рублей		3000000	12000000	3600000	5000000
Цена, рублей/кв.м.		265	248	277	250
Общая площадь участка, кв.м	9 593,00	11338	48300	13000	20000
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОК (ИП Шарипов С.Н. ("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 http://www.novosel-vostok99.pf EMail: novosel-vostok@sky.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В. ("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 http://www.kupe.pf EMail: kupe.a@mail.ru	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	Анатолий +7 (922) 133-95-95

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm	http://land.e1.ru/view/11243082/	http://land.e1.ru/view/11696023/
Время предложения		01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
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	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (Справочник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 год - стр.208-209)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под промышленной площадкой	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	под строительство производственной базы	под торговые и складские помещения.
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00	1,00

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на масштаб		1,01	1,15	1,03	1,06
Цена с учетом поправки, рублей		234	248	247	232
Развитие инфраструктуры	по периметру проходят коммуникации				
Поправка на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		234	248	247	232
Абсолютное отклонение, %		14,44%	27,78%	15,63%	19,47%
Весовые коэффициенты		0,314	0,163	0,290	0,233
Значение, рублей		73	40	72	54
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	239				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	2 292 727				

Таблица 37

Расчет рыночной стоимости земельного участка - объекта №9

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Место расположения	РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6, местоположение установлено относительно ориентира: промышленная площадка, расположенного в границах участка	Дегтярск, Лесозаводская	Полевской, Восточный промышленный район	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — п.Динас	Первоуральский район, Первоуральск Ориентир — Талица
Цена, рублей		3000000	12000000	3600000	5000000
Цена, рублей/кв.м.		265	248	277	250
Общая площадь участка, кв.м	5 604,00	11338	48300	13000	20000
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: НОВОСЁЛ ВОСТОК (ИП Шарипов С.Н.("НОВОСЁЛ НА ВОСТОЧНОЙ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 19, оф. 42 Телефон агентства: 262-60-70, 262-92-82, 262-92-94(факс), 8-922-167-05-41 WWW: http://www.новосёл99.рф EMail: novosel-vostok@sky.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: КУПЕ (ИП Дунаев А.В.("КУПЕ")) Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40 Телефон агента: 89126333339 Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28 WWW: http://www.купе.рф EMail: kupe.a@mail.ru	Частное лицо: +7 (912) 232-30-20	Анатолий +7 (922) 133-95-95

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_land_sale_info/71783-2141.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30097567-80.htm	http://land.e1.ru/view/11243082/	http://land.e1.ru/view/11696023/
Время предложения		01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цены за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
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	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		265	248	277	250
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (Справочник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 год - стр.208-209)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под промышленной площадкой	под застройку АЗС, Складов, Боксов и т.д	под строительство завода по изготовлению металлических конструкций.	под строительство производственной базы	под торговые и складские помещения.
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		230	216	241	218
Поправка на масштаб		1,06	1,20	1,07	1,11
Цена с учетом поправки, рублей		244	260	259	242
Развитие инфраструктуры	по периметру проходят коммуникации				
Поправка на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		244	260	259	242
Абсолютное отклонение, %		19,20%	33,17%	20,44%	24,46%
Весовые коэффициенты		0,303	0,175	0,284	0,238
Значение, рублей		74	46	74	58
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	251				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	1 406 604				

Таким образом, стоимость права собственности на земельные участки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

5 570 407 рублей, в том числе:

Таблица 38

Результаты расчета рыночной стоимости земельных участков

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, рублей
6	Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:0102016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00	1 719 048
7	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00	152 028
8	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00	2 292 727
9	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00	1 406 604
ИТОГО:				5 570 407

Доходный подход к оценке стоимости земельных участков

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости 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 расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после за-

вершения 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).

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.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка (здания производственного и административного назначения) соответствуют варианту наилучшего и наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию.

В силу указанных причин расчет стоимости земельных участков доходным подходом не производилась.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости земельных участков

Поскольку стоимость земельных участков определена лишь сравнительным подходом и обоснован отказ от затратного и доходного подходов, принимаем в качестве рыночной величины стоимость земельных участков, полученную в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость права собственности на земельные участки составляет:

5 570 407 рублей, в том числе:

Таблица 39

Результаты расчета рыночной стоимости земельных участков

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, рублей
6	Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:0102016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00	1 719 048
7	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00	152 028
8	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00	2 292 727
9	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00	1 406 604
	ИТОГО:			5 570 407

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

6.2.1. 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. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.

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

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

6.2.2. Определение остаточной восстановительной стоимости улучшений

Произведем расчет остаточной стоимости следующих объектов оценки:

Объекты недвижимого имущества:

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
2	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
3	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
4	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
5	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40

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

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.

Стоимость нового строительства зданий рассчитана методом сравнительной единицы на основе Справочника оценщика «Промышленные здания» (Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008), «Соружения городской инфраструктуры» (Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2008.

Расчет стоимости нового строительства объекта произведен по следующей формуле:

$$BC = V * \text{Сед.изм} * \text{Кпопр.} * \text{Крег} * \text{И}_{\text{дсс-июнь.15}} * \text{Кприб}$$

где:

V – строительный объем помещения (м³);

$K_{\text{ед.изм.}}$ - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м^3) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника.

$K_{\text{попр.}}$ – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

$K_{\text{рег}}$ - регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с Разделом 5.1. справочника, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы.

$I_{\text{дсс-июнь 15}}$ - коэффициент перехода от базы цен даты составления сборника к ценам на дату оценки на основе соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 2000 года по данным «Показателей изменения стоимости строительства», УРЦЭС, Екатеринбург. Расчет величины коэффициента представлен ниже.

Таблица 40

Дата	Идсс	$I_{\text{июнь15}}$	$I_{\text{дсс-июнь15}}$
2008	3,494	6,186	1,77

$K_{\text{приб}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера. Данная поправка применяется согласно Справочника оценщика недвижимости ТОМ 2 "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Лейфер Л.А, 2014 год - стр.111. и составляет 17%. Для объектов сооружений и коммуникаций не применяется.

Далее в таблице произведен расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости.

Таблица 41

Расчет стоимости нового строительства объектов недвижимого имущества

№ п/п	Инв. №	Описание	Адрес	Основной показатель	Единица измерения основного показателя	Сед.изм	Источник информации	Код аналога по справочнику	Voц/Vан	$K_{\text{попр.1}}$	$K_{\text{попр.1}}$	$K_{\text{рег-кл}}$	$I_{\text{дсс-март}}$	$K_{\text{дев.}}$	Текущая (восстановительная) стоимость, рублей без НДС
1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	630	куб. м.	4707,39	Справочник Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008	И4.2.04.019, стр. 226	-	1	1	1,09	1,77	1,17	6 696 072
2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	8287	куб. м.	1932,77	Справочник Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008	П3.19.067, стр.628	1,657	1	1	1,09	1,77	1,17	36 164 036
3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	56356	куб. м.	828,08	Справочник Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008	С3.04.016, стр.54 (за минусом 12% - рельсовый путь)	1,441	0,87	1	1,09	1,77	1,17	91 670 813

№ п/п	Инв. №	Описание	Адрес	Основной показатель	Единица измерения основного показателя	Сед.изм	Источник информации	Код аналога по справочнику	Voц/Vaн	Кпопр. I	КпопрI	Крег-кл	Идес-март	К дев.	Текущая (восстановительная) стоимость, рублей без НДС
4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	20842	куб. м.	1047,34	Справочник Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008	ПЗ.11.067, стр.396	0,548	1,16	1	1,09	1,77	1,17	57 172 140
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4656	куб. м.	4120,23	Справочник Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008	ПЗ.11.113, стр.414	1,353	0,87	1	1,09	1,77	1,17	37 683 658

Расчет износа объектов оценки

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

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

Физический износ объектов оценки - определен методом срока жизни.

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

Таблица 42

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

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

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

Оценка физического износа зданий приведена в таблице ниже.

Оценка физического износа объектов оценки

№ п/п	Инв. №	Описание	Адрес	Группа капитальности	Нормативный срок	Хронологический возраст	Физический износ, %
1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	I	100,0	41	41,00%
2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	I	100,0	75	60,00%
3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	II	80,0	32	40,00%
4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	I	100,0	51	51,00%
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	II	80,0	39	48,75%

Физический износ объектов №2 определен в размере 60%, в связи с тем, что здания находятся в удовлетворительном состоянии, вовремя ремонтируются, и износ не превышает данного уровня. Состояние зданий в среднем оценивается, как удовлетворительное, в соответствии со следующей шкалой.

Таблица 44

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

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 Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

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 45

Производственные здания, расположенные по адресу: РФ, Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, 6

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.	Рассматриваемые здания проектировались как производственно-складской комплекс. 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.	Здания 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.	Рассматриваемые строения не имеют элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%

Факторы функционального износа	Признаки функционального износа	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа	Количественная оценка величины износа, %
Неустрашимый функциональный износ	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здания имеют все необходимые удобства. Здания построены с применением современных объемно-планировочных и конструктивных решений. Капитальные и эксплуатационные затраты не превышают среднего для рынка значения.	0%
ИТОГО:			0%

Таким образом, функциональный износ данных объектов равен **0%**.

Функциональный износ коммуникаций и сооружений также принимается равным **0%**.

Экономический износ появляется из-за внешних по отношению к объектам собственности 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.

На момент оценки, на рынке недвижимости наблюдается экономический спад, обусловленный влиянием мирового финансового кризиса. Однако, экономический износ не учитывается и величина его равна 0,0%, так как уже учтен, при определении стоимости воспроизводства объектов оценки.

Ниже в таблице произведен расчет рыночной стоимости зданий (улучшений) с учетом износа.

Таблица 46

Расчет рыночной стоимости зданий затратным подходом

№ п/п	Инв. №	Описание	Адрес	Текущая (восстановительная) стоимость, рублей без НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость улучшения, рублей без НДС
1	9826\01\0001\35-00	Здание участка изготовления тары	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6 696 072	41,00%	0%	0%	41,0%	3 950 682
2	9826\01\0011\35-00	Здание инструментального участка	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	36 164 036	60,00%	0%	0%	60,0%	14 465 614
3	9826\01\0014\35-00	Здание бытовки инструментального участка	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	91 670 813	40,00%	0%	0%	40,0%	55 002 488
4	9826\01\0014\35-00	Здание заготовительного участка №1	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	57 172 140	51,00%	0%	0%	51,0%	28 014 349
5	9826\01\0011\35-00	Здание цеха №4	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	37 683 658	48,75%	0%	0%	48,8%	19 312 875
		Итого:							120 746 008

Таким образом, рыночная стоимость зданий, расположенных по адресу: г. Полевской, ул. Ильича, 6, рассчитанная затратным подходом составляет:

120 746 008 рублей без учета НДС.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

6.3.1. 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.

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:

6. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
7. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
8. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
9. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
10. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

В контексте данного отчета не производится расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для специализированного объекта - 1. Здание станции перекачки, общей площадью 101,9 кв.м.

При анализе рынка, аналогичного оцениваемому, выяснилось, что информация о продажах специализированных объектов носит отрывочный и зачастую малодостоверный характер. Аналогичные объекты, как правило, не выступают в качестве самостоятельных объектов на вторичном рынке недвижимости. Вторичный рынок аналогичного имущества крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Поэтому сравнительный подход для целей определения рыночной стоимости в рамках настоящего отчета не применен.

6.3.2. Подбор 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 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/>, <http://www.e1.ru/> и др.). 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 расчетов 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 (производственных баз) с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки. Данные о сопоставимых объектах проанализированы Оценщиком и сведены в таблице ниже.

Таблица 47

Описание аналогов для объекта оценки

Объект оценки/Номер аналога	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес аналога	Первоуральск, Вайнера 2	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	Ревда, Нахимова 1
Время предложения	июл.15	июл.15	июл.15
Цена, рублей с НДС	18 900 000	11 900 000	53 000 000
Площадь улучшения, кв.м.	1 350,0	803,8	3 620
производственная	1 350,0	803,8	3 500
административная	0	0	120
отапливаемые	1 350,0	803,80	3 620
неотапливаемые	0	0	0
Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв.м.	2 755	10 000	20 000
Вид права на земельный участок	аренда до 2056г.	Право собственности	Право собственности
Продавец	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru
Источник информации	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000560-2395.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/110607-116.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10070718-1943.htm
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Объект оценки/Номер аналога	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Основной конструктивный элемент	кирпич	кирпич	кирпич

6.3.3. Описание и расчет поправок

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. Учитывая, что дата оценки сопоставима со временем предложения объектов аналогов, данная поправка не учитывается в расчетах.

Поправка на характер финансовых расчетов учитывает порядок внесения платежей. В данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме. Таким образом, данная поправка не учитывается в расчетах.

Поправка на тип цены (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. Величина корректировок определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014, стр. 62-63 в соответствии со следующей таблицей.

Таблица 48

Величина скидок на уторгование к величине предложения

№ п/п	Объекты	Среднее, %
1	Высококлассные производственно-складские объекты	9
2	Низкоклассные производственно-складские объекты	11
3	Бизнес-центры класса А, В	7
4	ТЦ, ТК, ТРК	8
5	Низкоклассные офисно-торговые объекты	8
6	Объекты сельскохозяйственного назначения	13
7	Квартиры	3
8	Жилые дома и коттеджи	6
9	Базы отдыха	10

Величина скидки на уторгование для производственно-складских - 11%. Таким образом, размер поправки для производственно-складских объектов составляет - 0,89.

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. объекты оценки и аналоги одинаковы по местоположению.

Корректировка на стоимость земельного участка объектов-аналогов

Данная корректировка применяется только для расчета рыночной стоимости отдельно-стоящих зданий.

Для встроенных помещений данная поправка не применяется.

В процессе анализа информации об объектах-аналогах - зданиях, выявляется площадь земельных участков, относящихся к зданию, вид права.

Далее из стоимости объекта аналога вычитается стоимость земельного участка (стоимость права аренды или стоимость права собственности).

Поскольку стоимость объектов аналогов скорректирована на местоположение, можно предположить, что стоимость земельных участков под объектами оценки сопоставима со стоимостью земельных участков объектов аналогов и составляет одинаковую величину.

После корректировки стоимости объекта оценки на стоимость земельного участка, вводятся поправки к удельной стоимости самих зданий.

Стоимость земельного участка принята в размере среднего значения рыночной стоимости земельных участков, расположенных на территории ЗАО «Полевской машиностроительный завод» и составляет 259 руб./кв.м.

Поправка на техническое состояние, производится в тех случаях, когда техническое состояние объектов аналогов не сопоставимо с техническим состоянием объекта оценки в соответствии со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год, стр.110-111, стр.148-149.

Таблица 49

Поправка на техническое состояние

Физическое состояние здания	Значение, %
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) для низко-классных производственно-складских объектов	0,80
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) для низко-классных торгово-офисных объектов	0,81

Физический износ объектов аналогов и объекта оценки 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 50

*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

Поправка на наличие/отсутствие отопления, производится в тех случаях, когда у объекта оценки или объекта аналога присутствует/отсутствует отопление, поправка рассчитывается в соответствии со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.148-149.

Таблица 51

Поправка на отопление

Показатель	Значение
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,74

Поправка на материал стен, производится в тех случаях, когда объект оценки или объект аналога отличаются по данному параметру, поправка рассчитывается в соответствии со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр. 110-111, стр.148-149.

Поправка на материал стен

Показатель	Значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,71

Поправка на тип помещения

Данный поправочный коэффициент учитывает соотношение административной и производственной части объекта оценки в сравнении с подобным соотношением объекта аналога.

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, согласно Справочника оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр. 149 составляет 1,66.

Таким образом, поправка рассчитывается следующим образом:

$K = (\text{Доля адм.части об.оц} * 1,66 + \text{доля произв.части об.оц.} * 1) / (\text{Доля адм.части об.ан} * 1,66 + \text{доля произв.части об.аналога} * 1)$.

Поправка на масштаб, основывается на том, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 кв.м. площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Оценщик принял решение произвести корректировку площади аналогов согласно шкале, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год, стр. 148-149.

Корректировка на масштаб, для низко-классных производственно-складских объектов

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

6.3.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

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.

Результаты расчетов представлены в таблицах ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 сравнительным подходом

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха №8	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Первоуральск, Вайнера 2	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	Ревда, Нахимова 1
Время предложения		июн.15	июн.15	июн.15
Цена, рублей с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Площадь улучшения, кв.м.	1879,2	1 350,0	803,8	3 620,0
производственная	1879,2	1 350,0	803,8	3 500,0
административная	0	0,0	0,0	120,0
отопливаемые	1879,2	1 350,0	803,8	3 620,0
неотопливаемые	0	0,0	0,0	0,0
Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв.м.		2 755,1	10 000,0	20 000,0
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды до 2056г.	Право собственности	Право собственности
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000560-2395.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110607-116.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10070718-1943.htm
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Основной конструктивный элемент	бетонные блоки, шлакоблочные, кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Цена, руб./кв.м. с НДС		18 900 000,0	11 900 000,0	53 000 000,0
Цена, руб./кв.м. без НДС		16 016 949,2	10 084 745,8	44 915 254,2
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.62)		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		-11%	-11%	-11%
Поправка на тип объекта - встроенное/отдельно-стоящее здание (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.148)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Стоимость земельного участка относящегося к объекту-аналогу, руб.		614 786	2 594 706	5 189 412
Скорректированная цена, руб.		13 640 298	6 380 718	34 785 165
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		-4%	-29%	-13%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год , стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 403
Изменение, %		0%	0%	-2%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.110-111)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 403
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	0,91	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 224	9 403
Изменение, %		0%	-9%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-15%	-42%	-24%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости, %		15%	49%	26%
Весовые коэффициенты		53%	16%	31%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 413			
Итого стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, рублей.	17 688 910			

Таблица 55

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 сравнительным подходом

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха "Берлин"	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Первоуральск, Вайнера 2	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	Ревда, Нахимова 1
Время предложения		июн.15	июн.15	июн.15
Цена, рублей с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Площадь улучшения, кв.м.	4465,7	1 350,0	803,8	3 620,0
<i>производственная</i>	4465,7	1 350,0	803,8	3 500,0
<i>административная</i>	0	0,0	0,0	120,0
<i>отопливаемые</i>	4465,7	1 350,0	803,8	3 620,0
<i>неотопливаемые</i>	0	0,0	0,0	0,0
Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв.м.		2 755,1	10 000,0	20 000,0
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды до 2056г.	Право собственности	Право собственности

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/20000560-2395.htm	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/10110607-116.htm	http://upn.ru/realty_industrial_sale_info/10070718-1943.htm
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Основной конструктивный элемент	утепленные стеновые панели типа "Сэндвич"	кирпич	кирпич	кирпич
Цена, руб./кв.м. с НДС		18 900 000,0	11 900 000,0	53 000 000,0
Цена, руб./кв.м. без НДС		16 016 949,2	10 084 745,8	44 915 254,2
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.62)		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		-11%	-11%	-11%
Поправка на тип объекта - встроенное/отдельно-стоящее здание (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.148)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Стоимость земельного участка относящегося к объекту-аналогу, руб.		614 786	2 594 706	5 189 412
Скорректированная цена, руб.		13 640 298	6 380 718	34 785 165
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		-4%	-29%	-13%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год , стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.149)		0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 386	6 589	7 976
Изменение, %		-17%	-17%	-17%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 386	6 589	7 805
Изменение, %		0%	0%	-2%

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.110-111)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 386	6 589	7 805
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	0,91	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 386	5 996	7 805
Изменение, %		0%	-9%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-29%	-52%	-37%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости, %		32%	66%	43%
Весовые коэффициенты		45%	22%	33%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	7 668			
Итого стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, рублей.	34 242 988			

Таблица 56

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 сравнительным подходом

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха №3	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.б	Первоуральск, Вайнера 2	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	Ревда, Нахимова 1
Время предложения		июн.15	июн.15	июн.15
Цена, рублей с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Площадь улучшения, кв.м.	3037	1 350,00	803,80	3 620,00
<i>производственная</i>	3037	1 350,00	803,80	3 500,00
<i>административная</i>	0	0,00	0,00	120,00
<i>отопливаемые</i>	3037	1 350,00	803,80	3 620,00
<i>неотопливаемые</i>	0	0,00	0,00	0,00
Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв.м.		2 755,10	10 000,00	20 000,00
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды до 2056г.	Право собственности	Право собственности
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 WWW: http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000560-2395.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110607-116.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10070718-1943.htm
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Основной конструктивный элемент	шлакоблочные, кирпичные, оштукатуренные	кирпич	кирпич	кирпич
Цена, руб./кв.м. с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Цена, руб./кв.м. без НДС		16 016 949	10 084 746	44 915 254
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.62)		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		-11%	-11%	-11%

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на тип объекта - встроенное/отдельно-стоящее здание (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.148)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Стоимость земельного участка относящегося к объекту-аналогу, руб.		614 786	2 594 706	5 189 412
Скорректированная цена, руб.		13 640 298	6 380 718	34 785 165
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		-4%	-29%	-13%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год, стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 403
Изменение, %		0%	0%	-2%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.110-111)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 403
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., 2014 год - стр.149)		1,00	0,91	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 224	9 403
Изменение, %		0%	-9%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-15%	-42%	-24%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости, %		15%	49%	26%
Весовые коэффициенты		53%	16%	31%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	9 413			
Итого стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, рублей.	28 587 281			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 сравнительным подходом

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Первоуральск, Вайнера 2	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б	Ревда, Нахимова 1
Время предложения		июн.15	июн.15	июн.15
Цена, рублей с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Площадь улучшения, кв.м.	762,4	1 350,00	803,80	3 620,00
производственная	0	1 350,00	803,80	3 500,00
административная	762,4	0,00	0,00	120,00
отопливаемые	762,4	1 350,00	803,80	3 620,00
неотопливаемые	0	0,00	0,00	0,00
Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв.м.		2 755,10	10 000,00	20 000,00
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды до 2056г.	Право собственности	Право собственности
Продавец		Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: БЭСТ ОФ.3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3) Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 197 Телефон агента: 89527391644 Телефон агентства: 89045473954 http://www.cnbest.ru EMail: 2068741@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: 89122831875 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78 http://www.ue1.ru EMail: ural-e1@mail.ru	Агентством недвижимости (членом УПН) Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость") Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Воли 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00) Телефон агентства: 268-99-91, 89045407561 EMail: olg.coteneva@yandex.ru
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/20000560-2395.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10110607-116.htm	http://upn.ru/realty_industrials_sale_info/10070718-1943.htm
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Основной конструктивный элемент	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Цена, руб./кв.м. с НДС		18 900 000	11 900 000	53 000 000
Цена, руб./кв.м. без НДС		16 016 949	10 084 746	44 915 254
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.62)		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		-11%	-11%	-11%
Поправка на тип объекта - встроенное/отдельно-стоящее здание (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.148)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 255 085	8 975 424	39 974 576
Изменение, %		0%	0%	0%
Стоимость земельного участка относящегося к объекту-аналогу, руб.		614 786	2 594 706	5 189 412
Скорректированная цена, руб.		13 640 298	6 380 718	34 785 165
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		-4%	-29%	-13%

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год, стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.149)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 104	7 938	9 609
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.149)		1,66	1,66	1,62
Скорректированная цена, руб./кв.м.		16 773	13 177	15 610
Изменение, %		66%	66%	62%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.110-111)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		16 773	13 177	15 610
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.149)		1,10	1,00	1,10
Скорректированная цена, руб./кв.м.		18 450	13 177	17 171
Изменение, %		10%	0%	10%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		56%	5%	38%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости, %		91%	106%	96%
Весовые коэффициенты		36%	31%	34%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	16 400			
Итого стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, рублей.	12 503 360			

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки (улучшений), рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

93 022 538 рублей без учета НДС в том числе:

Результаты расчета рыночной стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, рублей без НДС
1	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90	-
2	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20	17 688 910
3	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70	34 242 988
4	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00	28 587 281
5	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40	12 503 360
	ИТОГО:			93 022 538

6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

6.4.1. 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.

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.

Так как рассматриваемые объекты не нуждаются в реконструкции, не ожидается в будущем резких изменений ставок аренды за указанные объекты, в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

В рамках данного отчета Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в части расчета рыночной стоимости специализированного объекта -1. Здание станции перекачки, общей площадью 101,9кв.м. В связи с тем, что данный объект не относится к недвижимости, самостоятельно генерирующей доход, является вспомогательным в ведении бизнеса, поэтому, нет возможности достаточно достоверно определить часть дохода приходящегося на данный объект.

Произведем расчет ставки арендной платы.

6.4.2. 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 и здания административного и 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 значения 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 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».

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

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

Таблица 59

Описание объектов аналогов

Объект оценки/Номер аналога	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Производственные площади	Производственные площади	Производственные площади
Адрес аналога	Полевской, Крылова 4	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	Ревда, ул. Республиканская
Описание объекта	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади
Время предложения	июль, 2015	июль, 2015	июль, 2015
Арендная плата, руб./кв.м.мес с НДС	480 000	111 750	120 000
Площадь объекта, кв.м.	4 000,0	745	1 000,0
<i>производственная</i>	4 000,0	745	1 000,0
<i>административная</i>	0	0	0,0

Объект оценки/Номер аналога	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Продавец	Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 http://www.b-p96.ru EMail: bp-agent@mail.ru	Александр +7 (900) 200-00-38	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86
Источник информации	http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm	http://kn.e1.ru/view/25124043/	http://kn.e1.ru/view/20943652/
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС	120	150	120

Описание и расчет поправок

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

Ставки аренды объектов аналогов корректируются на НДС, определяется величина ставки аренды без НДС.

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая, что дата оценки сопоставима со временем предложения объектов аналогов, данная поправка не учитывается в расчетах.

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, таким образом, данная поправка не учитывается в расчетах.

Поправка на уторгование.

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка: чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг произведена с помощью данных Справочника оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.72-73 в соответствии со следующей таблицей:

Таблица 60

Скидка на торг

Тип площади	Значение поправки, %
Высококласные производственно-складские объекты	7
Низкокласные производственно-складские объекты	8
Бизнес-центры класса А,В	6
ТЦ, ТК, ТРК	6
Низкокласные офисно-торговые объекты	7

Таким образом, скидка на торг для производственно-складских объектов составляет 8%, а размер поправки - 0,92.

Поправка на тип объекта применяется в тех случаях, когда оцениваемый объект, отличается от объекта аналога.

В данном случае все объекты аналогии сопоставимы с объектами оценки. Поправка принимается на уровне 1,00.

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 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 техническое состояние, производится в тех случаях, когда техническое состояние объектов аналогов не сопоставимо с техническим состоянием объекта оценки в соответствие со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год, стр.126-127, стр.164-165.

Таблица 61

Поправка на техническое состояние

Физическое состояние здания	Значение, %
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) для низко-классных производственно-складских объектов	0,81
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) для низко-классных торгово-офисных объектов	0,83

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 62

**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 Опубликовано на сайте www.ValNet.ru*

Поправка на наличие/отсутствие отопления, производится в тех случаях, когда у объекта оценки или объекта аналога присутствует/отсутствует отопление, поправка рассчитывается в соответствие со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.164-165.

Таблица 63

Поправка на отопление

Показатель	Значение
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,73

Поправка на материал стен, производится в тех случаях, когда объект оценки или объекта аналога отличаются по данному параметру, поправка рассчитывается в соответствие со Справочником оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.126-127, стр.164-165.

Поправка на материал стен

Показатель	Значение
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,89
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта для низко-классных производственно-складских объектов.	0,76

Поправка на масштаб, основывается на том, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 кв.м. площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Оценщик принял решение произвести корректировку площади аналогов согласно шкале, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр. 125, стр. 164.

Таблица 65

Корректировка на масштаб, для низко-классных производственно-складских объектов

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

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 66

Расчет ставки аренды для объекта №2

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха №8	Производственные площади	Производственные площади	Производственные площади
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Полевской, Крылова 4	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	Ревда, ул. Республиканская

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта		отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади
Время предложения		июнь, 2015	июнь, 2015	июнь, 2015
Арендная плата, руб./кв.м.мес с НДС		480 000	111 750	120 000
Площадь объекта, кв.м.	1 879,2	4 000	745	1 000
<i>производственная</i>	1 879,2	4 000	745	1 000
<i>административная</i>	0	0	0	0
Продавец		Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 WWW: http://www.b-p96.ru EMail: bp-agent@mail.ru	Александр +7 (900) 200-00-38	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_agent_info/29808-2032.htm	http://kn.e1.ru/view/25124043/	http://kn.e1.ru/view/20943652/
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС		120	150	120
Основной конструктивный элемент	бетонные блоки, шлакоблочные, кирпичные	бетонные блоки	кирпич	бетонные
Арендная ставка, руб./кв.м. без НДС		102	127	102
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.72)		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		-8%	-8%	-8%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.=строка18*строка19		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год , стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.164).		1,00	0,92	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	108	94
Изменение, %		0%	-8%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-8%	-15%	-8%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости, %		8%	16%	8%
Весовые коэффициенты		0,40	0,20	0,40
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	96			

Таблица 67

Расчет ставки аренды для объекта №3

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха "Берлин"	Производственные площади	Производственные площади	Производственные площади
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Полевской, Крылова 4	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	Ревда, ул. Республиканская
Описание объекта		отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади
Время предложения		июнь, 2015	июнь, 2015	июнь, 2015
Арендная плата, руб./кв.м.мес с НДС		480 000	111 750	120 000
Площадь объекта, кв.м.	4 465,7	4 000	745	1 000
производственная	4 465,7	4 000	745	1 000
административная	0	0	0	0
Продавец		Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 WWW: http://www.b-p96.ru EMail: bp-agent@mail.ru	Александр +7 (900) 200-00-38	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm	http://kn.e1.ru/view/25124043/	http://kn.e1.ru/view/20943652/
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС		120	150	120

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Основной конструктивный элемент	утепленные стеновые панели типа "Сэндвич"	бетонные блоки	кирпич	бетонные
Арендная ставка, руб./кв.м. без НДС		102	127	102
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.72)		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		-8%	-8%	-8%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.=строка18*строка19		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год , стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		83	104	83
Изменение, %		-11%	-11%	-11%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		83	104	83
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		83	104	83
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.164).		1,00	0,92	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		83	96	83
Изменение, %		0%	-8%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-18%	-25%	-18%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости,%		19%	27%	19%
Весовые коэффициенты		0,37	0,26	0,37

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	87			

Таблица 68

Расчет ставки аренды для объекта №4

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание цеха №3	Производственные площади	Производственные площади	Производственные площади
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Полевской, Крылова 4	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	Ревда, ул. Республиканская
Описание объекта		отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади
Время предложения		июнь, 2015	июнь, 2015	июнь, 2015
Арендная плата, руб./кв.м.мес с НДС		480 000	111 750	120 000
Площадь объекта, кв.м.	3 037,0	4 000	745	1 000
производственная	3 037,0	4 000	745	1 000
административная	0	0	0	0
Продавец		Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 WWW: http://www.b-p96.ru EMail: bp-agent@mail.ru	Александр +7 (900) 200-00-38	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm	http://kn.e1.ru/view/25124043/	http://kn.e1.ru/view/20943652/
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС		120	150	120
Основной конструктивный элемент	шлакоблочные, кирпичные, оштукатуренные	бетонные блоки	кирпич	бетонные
Арендная ставка, руб./кв.м. без НДС		102	127	102
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.72)		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		-8%	-8%	-8%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.=строка18*строка19		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год, стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на масштаб Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.164).		1,00	0,92	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	108	94
Изменение, %		0%	-8%	0%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		-8%	-15%	-8%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости,%		8%	16%	8%
Весовые коэффициенты		0,40	0,20	0,40
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	96			

Таблица 69

Расчет ставки аренды для объекта №5

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Производственные площади	Производственные площади	Производственные площади
Адрес аналога	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	Полевской, Крылова 4	Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3	Ревда, ул. Республиканская
Описание объекта		отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади	отапливаемые производственные площади
Время предложения		июнь, 2015	июнь, 2015	июнь, 2015
Арендная плата, руб./кв.м.мес с НДС		480 000	111 750	120 000
Площадь объекта, кв.м.	762,4	4 000	745	1 000
<i>производственная</i>	0,0	4 000	745	1 000
<i>административная</i>	762	0	0	0
Продавец		Агентством недвижимости (не членом УПН) Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер") Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00) Телефон агента: 89058078080 Телефон агентства: 268-04-19, 319-49-88 http://www.b-p96.ru EMail: bp-agent@mail.ru	Александр +7 (900) 200-00-38	Чернова Нелли +7 (982) 664-20-86
Источник информации		http://upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm	http://kn.e1.ru/view/25124043/	http://kn.e1.ru/view/20943652/
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС		120	150	120
Основной конструктивный элемент	кирпичные	бетонные блоки	кирпич	бетонные

Объект оценки/Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка, руб./кв.м. без НДС		102	127	102
Поправка на уторгование (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.72)		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		-8%	-8%	-8%
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.=строка18*строка19		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на техническое состояние (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год , стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на материал стен (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка на наличие/отсутствие отопления (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		94	117	94
Изменение, %		0%	0%	0%
Поправка тип помещения - соотношение производственных/административных помещений (Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.165)		1,69	1,69	1,69
Скорректированная цена, руб./кв.м.		158	198	158
Изменение, %		69%	69%	69%
Поправка на масштаб Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, 2014 год - стр.164).		1,09	1,00	1,09
Скорректированная цена, руб./кв.м.		172	198	172
Изменение, %		84%	69%	84%
Отклонение от первоначальной стоимости, %		69%	55%	69%
Абсолютное отклонение от первоначальной стоимости,%		161%	146%	161%
Весовые коэффициенты		0,32	0,36	0,32
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	181			

Таким образом, расчетные ставки аренды составляют:
Для объекта №2 - **96 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №3 - **87 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №4 - **96 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №5 - **181 руб./кв.м. без НДС 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 не применен в расчетах.

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 для объектов оценки на дату оценки составляет:

Для объекта №2 - **96 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №3 - **87 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №4 - **96 руб./кв.м. без НДС в месяц;**
Для объекта №5 - **181 руб./кв.м. без НДС в месяц.**

6.4.3. Определение ставки капитализации

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования. Наиболее надежные результаты определения этих параметров дает метод рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации K определяется по формуле:

$$K = \frac{(ДВД - ОР)}{Ц} \quad (1)$$

где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход при эксплуатации объекта (Effective gross income - EGI);

ОР - операционные расходы (Operating expenses - OE);

Ц - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции для производственно-складских помещений были проанализированы предложения на продажу и предложения о сдаче помещений в аренду, расположенных в г. Екатеринбург. В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости (Бюллетень УПН (элект. вариант)). В результате анализа были отобраны следующие парные объекты:

Таблица 70

Предложения о продаже и аренде производственно-складских помещений

Нас.пункт	Район	Улица	Дом	Объект	Общ.	Цена 1 кв.м., ставка аренды 1 кв.м. в месяц, рублей	Агентство	Телефон
1 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фронтových бригад	18	Производственно-складское	972	350	ОАЗИС	3555599
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фронтových бригад	18	Производственно-складское	972	30000	ОАЗИС	3555599
2 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фрезеровщиков	83	Производственно-складское	11328	450	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фрезеровщиков	83	Производственно-складское	11328	50000	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
3 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Центр	Мамина-Сибиряка	38	Производственно-складское	613	204	Л&ПАРТНЕРЫ	3703112
ЕКАТЕРИНБУРГ	Центр	Мамина-Сибиряка	38	Производственно-складское	613	24470	Л&ПАРТНЕРЫ	3703112

По данным Уральской палаты недвижимости

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 будет 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 рассматриваемых производственно-складских объектов составляет - 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 – 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 универсальных торгово-офисных и производственно-складских объектов 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.).

Расчет величины ставки капитализации приведен ниже:

Таблица 71

Расчет ставки капитализации для производственно-складских помещений

№ пары	Объект	Вид недвижимости	Адрес	Площадь общая, кв.м	Месячная арендная плата/цена объекта, рублей	Ставка арендной платы/цена 1 кв.м. объекта, рублей за 1 кв.м.	Кз	ДВД, рублей за 1 кв.м.	Операционные расходы, рублей за 1 кв.м.	ЧОД, рублей за 1 кв.м. в мес.	Удельный ЧОД/цена объекта, рублей за 1 кв.м в год	Ставка капитализации, %
1	Объект аренды	Производственно-складское	Фронтовых бригад	972	340200	350	0,86	301	54	247	2962	9,87%
	Объект продажи	Производственно-складское	Фронтовых бригад	972	29160000	30000					30 000	
2	Объект аренды	Производственно-складское	Фрезеровщиков	11328	5097600	450	0,86	387	70	317	3808	7,62%
	Объект продажи	Производственно-складское	Фрезеровщиков	11328	566400000	50000					50 000	
3	Объект аренды	Производственно-складское	Мамина-Сибиряка	613	125000	204	0,86	175	32	144	1726	7,05%
	Объект продажи	Производственно-складское	Мамина-Сибиряка	613	15000000	24470					24 470	
											Среднее значение:	8,18%

По данным Уральской палаты недвижимости

Таким образом, ставка капитализации для производственно-складских помещений, определенная методом рыночной экстракции на дату оценки составляет **8,18%**.

6.4.4. Расчет чистого операционного дохода

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

	Потенциальный валовой доход
*	Коэффициент загрузки
=	Эффективный валовой доход
-	Операционные расходы
=	Чистый операционный доход до налогообложения

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.

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 рассматриваемых производственно-складских объектов принимается на уровне - 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 производственно-складских и административных объектов принимается равным 18% от ПВД (Таблица 3.2.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014).

Вычитая из потенциального валового дохода 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.

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.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объекта оценки - улучшения - здания павильона, соответственно, рыночная стоимость корректируется на стоимость земельного участка, относящегося к зданию. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка произведен в пункте ниже.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже. Из рыночной стоимости единого объекта вычтена стоимость земельного участка, относящегося к зданию. Для расчета стоимости земельного участка принята площадь застройки каждого объекта оценки, умноженная на соответствующую стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таблица 72

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

		№ п.п.	2.2.	2.3.	2.4.	2.5.
№ п/п	Объект	Примечание	Здание цеха №8	Здание цеха "Берлин"	Здание цеха №3	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения
	Адрес		Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6			
1	Ставка аренды 1 кв.м помещений без НДС в месяц, рублей	Расчетно	96,0	87,0	96,0	181,0
2	Площадь, кв.м.	Данные Заказчика	1 879,2	4 465,7	3 037,0	762,4
3	Потенциальный валовой доход, рублей	п.1*п.2*12	2 164 838	4 662 191	3 498 624	1 655 933
4	Коэф-т загрузки (Кз)	Справочник оценщика недвижимости ТОМ 2 "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Лейфер Л.А, 2014 год - стр.19	0,86	0,86	0,86	0,86
5	Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей	п.3*п.4	1 861 761	4 009 484	3 008 817	1 424 102
6	Операционные расходы, % от ПВД	Справочник оценщика недвижимости ТОМ 2 "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", Лейфер Л.А, 2014 год - стр.37	18%	18%	18%	18%
7	Операционные расходы в % от ПВД, рублей	п.3*п.6	389 671	839 194	629 752	298 068
8	Чистый операционный доход до уплаты налогов, руб.	п.5-п.7	1 472 090	3 170 290	2 379 064	1 126 034
9	Ставка капитализации, %	Расчетно	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%
10	Рыночная стоимость доходным подходом, рублей	п.8/п.9	17 995 508	38 755 082	29 082 778	13 765 162
11	Площадь застройки, кв.м.	Согласно предоставленной технической документации	1 725	4 697	2 335	599
12	Рыночная стоимость земельного участка (с учетом площади застройки), рублей.	Средняя рыночная стоимость земельных участков, под объектами оценки.	447 587	1 218 733	605 734	155 423
13	Рыночная стоимость объекта улучшения без учета земельного участка, рублей	п.10-п.12	17 547 921	37 536 349	28 477 044	13 609 739

Стоимость объектов оценки в рамках доходного подхода на дату оценки, без учета стоимости земельных участков, составляет:

97 171 053 рублей без учета НДС в том числе:

Таблица 73

Результаты расчета рыночной стоимости улучшений в рамках доходного подхода

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, рублей без НДС
1	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90	-
2	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20	17 547 921

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, рублей без НДС
3	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70	37 536 349
4	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00	28 477 044
5	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40	13 609 739
ИТОГО:				97 171 053

6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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.

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.

Для расчета итоговой величины стоимости объектов имущества, были учтены все критерии качества оценки по каждому из подходов и присвоены удельные веса.

Таблица 74

Удельные веса для объектов оценки

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого
Полнота информации	10,0	45,0	45,0	100
Достоверность информации	10,0	45,0	45,0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10,0	45,0	45,0	100
Допущения, принятые в расчетах	10,0	45,0	45,0	100
Весовые показатели достоверности метода оценки (%)	10,00%	45,00%	45,00%	100%
Весовые коэффициенты	0,10	0,45	0,45	1,00

Расчет рыночной стоимости земельных участков произведен в рамках сравнительного подхода, от затратного и доходного подхода Оценщик обоснованно отказался. В связи с этим итоговая рыночная стоимость земельного участка принимается равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Все расчеты проведены без учета НДС. Результат расчета рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице:

Согласование результатов оценки объектов недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, рублей без НДС	Вес подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, рублей без НДС	Вес подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, рублей без НДС	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС (округленно)	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС (округленно)
	доп. №4												
1	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90	3 950 682	1,00	-	0,00	-	0,00	3 950 682	4 661 805	3 951 000	4 662 000
2	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20	14 465 614	0,10	17 688 910	0,45	17 547 921	0,45	17 303 135	20 417 699	17 303 000	20 418 000
3	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70	55 002 488	0,10	34 242 988	0,45	37 536 349	0,45	37 800 950	44 605 121	37 801 000	44 605 000
4	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00	28 014 349	0,10	28 587 281	0,45	28 477 044	0,45	28 480 381	33 606 850	28 480 000	33 607 000
5	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40	19 312 875	0,10	12 503 360	0,45	13 609 739	0,45	13 682 182	16 144 975	13 682 000	16 145 000
6	Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:0102016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00	Не применяется	0,00	1 719 048	1,00	Не применяется	0,00	1 719 048	1 719 048	1 719 000	1 719 000
7	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00	Не применяется	0,00	152 028	1,00	Не применяется	0,00	152 028	152 028	152 000	152 000
8	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00	Не применяется	0,00	2 292 727	1,00	Не применяется	0,00	2 292 727	2 292 727	2 293 000	2 293 000
9	Земельный участок с кадастровым номером 66:59:0102016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00	Не применяется	0,00	1 406 604	1,00	Не применяется	0,00	1 406 604	1 406 604	1 407 000	1 407 000
	ИТОГО:			120 746 008		98 592 945		97 171 053		106 787 738	125 063 781	106 788 000	125 008 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных в г. Полевской, ул. Ильича, 6, округленно составляет:

106 788 000 (Сто шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей без НДС

или

125 008 000 (Сто двадцать пять миллионов восемь тысяч) рублей с НДС

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества:

№ п.п.	Инвентарный номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.
1	9826\01\0009\35-00	Здание станции перекачки	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	101,90
2	9826\01\0013\35-00	Здание цеха №8	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	1879,20
3	9826\01\0007\35-00	Здание цеха "Берлин"	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	4465,70
4	9826\01\0010\35-00	Здание цеха №3	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	3037,00
5	9826\01\0011\35-00	Здание станции нейтрализации и гальванического отделения	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	762,40
6		Земельный участок (дорога) с кадастровым номером 66:59:01:12016:495	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	6988,00
7		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:496	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	492,00
8		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:490	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	9593,00
9		Земельный участок с кадастровым номером 66:59:01:12016:493	Свердловская область, г. Полевской, ул. Ильича, д.6	5604,00

При согласовании результатов, полученных различными подходами, округленно составляет:

106 788 000 (Сто шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей без НДС

или

125 008 000 (Сто двадцать пять миллионов восемь тысяч) рублей с НДС

ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ:

Оценщик I категории (М.С.Градицкий)

дата составления отчета:

«16» сентября 2015 г.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Земельные участки

Земельные участки. Информация об объекте
Продам земельный участок, Дегтярск, Лесозаводская, 3.000.000 руб., ИП Шарипов С.Н. ("НОВОСЕЛ НА ВОСТОЧНОЙ")

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
Фирма: **НОВОСЕЛ ВОСТОК (ИП Шарипов С.Н. "НОВОСЕЛ НА ВОСТОЧНОЙ")**
Адрес агентства: Екатеринбург, Восточная 15, оф. 42
Телефон агентства: 263-60-70, 263-92-82, 263-92-94 (факс), 8-922-167-05-43
WWW: <http://www.novosel.ru>
E-mail: ipsharipov@novosel.ru
Создать информационно об объекте на сайте агентства

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Дегтярск, Лесозаводская
Транкт, расстояние:	Полевской, 37 км
Площадь:	113,38 сотки
Категория земель:	населенный пункт
Экземпляров:	300
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Есть
Права на участок:	Собственность
Цена:	3.000.000 руб.

Земельный участок под застройку АЭС, Сельхоз. Восток и т.д. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения (можно менять в пределах заданной категории земель); Газ, вода, канализация и др. из сетей, возможность прокладки есть.

ГАЗЕТА -ЕСТЬ ВАРИАНТ-
ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ
РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Мобильное приложение УПН

Земельные участки. Информация об объекте
Продам земельный участок, Полевской, Восточный промышленный ра, Восточный промышленный район, 12.000.000 руб., ИП Дунаев А.В. ("КУПЕ")

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
Фирма: **КУПЕ (ИП Дунаев А.В. "КУПЕ")**
Адрес агентства: Екатеринбург, Малышева 40
Телефон агентства: 89126333339
Телефон агентства: 376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по архиву-376-57-28
WWW: <http://www.kupe.ru>
E-mail: kupe@kup.ru

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Полевской, Восточный промышленный район
Транкт, расстояние:	Полевской, 38 км
Площадь:	483 сотки
Категория земель:	населенный пункт
Жилые окружения:	прод.
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Права на участок:	Собственность
Ипотека:	Невозможна
Цена:	12.000.000 руб.

Категория Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под строительство заводов по изготовлению металлических конструкций.

ПОКАЖЕ ОБЪЕКТЫ ИЗ ФОТОГАЛЕРЕИ

- Земельный участок с. Большаябрусенское, Площадь: 248306 кв.м., Цена: договорная
- Земельный участок г. Сыктывкар, Площадь: 423018 кв.м., Цена: договорная
- Земельный участок Втуларово, ул. Гагарина, 38, Площадь: 9482 кв.м.

Производственные площади, продажа

Ссылки и полезные компании

Выделенные сайты

Сайты агентств недвижимости

Фотогалерея коммерческих объектов

Видеогалерея жилых объектов

Агентства недвижимости

Продажа объектов недвижимости

Вторичное жилье в Екатеринбурге

Средствее жильё в Екатеринбурге

Индивидуальные квартиры и комнаты

Индивидуальное жилье

Земельные участки

Коллективные сады

Забудованная недвижимость

Квартиры под офисы

Торгово-офисная недвижимость

Производственная недвижимость

Готовый бизнес

Коммерческая недвижимость

Склады

Гаражи

Аренда объектов недвижимости

Отправить заявку на кредит

Карта районов Екатеринбурга

Ипотечные калькуляторы

Аналитика

Новости

Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТЫ»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Нужно залить ФУНДАМЕНТ?

Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б, 11.900.000 руб., ООО "Урал-Эстэйт"

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
 Фирма: **УРАЛ-ЭСТЭЙТ (ООО "Урал-Эстэйт")**
 Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 84 (с 9.00 до 18.00)
 Телефон агента: 89122831873
 Телефон агентства: 2-516-888, 229-59-70, 229-59-78
 WWW: <http://www.ur1.ru>
 Email: ur1@ur1.ru
 Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Отправить заявку на кредит

Объект:	Прочая
Адрес:	Ревда, ОБОГАТИТЕЛЕЙ 3/Б (посмотреть на карте)
Назначение:	производственная база
Тип строения:	Здание цеховое
Общая площадь:	803,8 кв. м
Площадь земельного участка:	100 соток
Этажи:	1
Этажность:	1
Действующий:	Нет
Специборудование:	Есть
	Кран-балка, станки
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	11.900.000 руб.

Готовая производственная с подселенными коммуникациями по вышней цене - от 6 т.р./кв.м. и 70 т.р./сотка

Продан готовую площадку под промышленное производство (в том числе вредное), склады, новое строительство.

Расположена на промышленной территории, между Первоуральском и г.Ревда, недалеко от завода СУМЗ, возможен выезд на Первоуральск, а также удобный подъезд по асфальтированной дороге от кластерной развязки на трассе Екатеринбург-Тюмень.

Представляет собой 2 отдельных зарегистрированных земельных участка площадью 14 и 100 соток. На каждом участке имеется зарегистрированный объект недвижимости - административно-производственное здание площадью 804 кв.м., часть здания гаража 344 кв.м.

К каждому зданию проведены коммуникации - электроподведение из расчета до 60 кв.м на участок, наводное центральное отопление (детерническое тепло от СУМЗ), в некоторых зданиях имеется водопровод и канализация.

Возможна продажа недвижимости в любых сочетаниях - от обьект площадок оптом до отдельных участков и зданий, и даже частей зданий, площадью от 100 кв.м.

Стоимость (при отпавой продаже) от 6 т.р. за кв.м. зданий и от 70 т.р. за сотку. Общая цена 11,9 млн. за здание 804 кв.м с участком 1 Га, и 3 млн. за гараж 344 кв.м на участке 34 сотки.

Здания в собственности, земельные участки в аренде на 49 лет (при желании можно выйти в собственность, но арендная плата меньше налога, поэтому это экономически невыгодно). Продажа от собственника - индивидуальные предприниматель, прозрачная и юридически чистая история приобретения.

Ссылка на объект на карте Яндекс: <http://p.lmap.yandex.ru/?oid=57342320>

Возможна продажа в рассрочку до 3 лет с первоначальным взносом от 10%!!! Отличная альтернатива аренде!!!

Предоставим любую дополнительную информацию по Вашему запросу.

г. Березовский

60 000 руб/м2

т.8-905-80-13-773

КУПИ СВОЙ ОФИС!

PROJEKT GROUP
управление строительством

АКЦИОН
Средствее жильё в Екатеринбурге
состоялся 28.07.2015 г.
Тел. 359-1772, 8-967-633-2040

Ссылки и полезные компании

Выделенные сайты

Сайты агентств недвижимости

Фотогалерея коммерческих объектов

Агентства недвижимости

Продажа объектов недвижимости

Вторичное жилье в Екатеринбурге

Средствее жильё в Екатеринбурге

Индивидуальные квартиры и комнаты

Индивидуальное жилье

Земельные участки

Коллективные сады

Забудованная недвижимость

Квартиры под офисы

Торгово-офисная недвижимость

Производственная недвижимость

Готовый бизнес

Коммерческая недвижимость

Склады

Гаражи

Аренда объектов недвижимости

Отправить заявку на кредит

Карта районов Екатеринбурга

Ипотечные калькуляторы

Аналитика

Новости

Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТЫ»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

т. 2000-244

Первоуральск, Вайнера 2, 18.900.000 руб., ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
 Фирма: **БЭСТ ОФ. 3 (ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 3)**
 Адрес агентства: Екатеринбург, Вайнера 157
 Телефон агента: 895227391644
 Телефон агентства: 890454973954
 WWW: <http://www.ur1.ru>
 Email: 2068741@mail.ru

Объект:	Машиностроение и металлообработка
Адрес:	Первоуральск, Вайнера 2 (посмотреть на карте)
Назначение:	Гаражный комплекс
Тип строения:	Комплекс зданий
Общая площадь:	1350 кв. м
Высота потолков:	12 м
Год постройки:	2000
Материал стен:	Панель Кирпич Панель
Действующий:	Есть
Специборудование:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	Торг, Рассрочка
Цена:	18.900.000 руб.

Продается гаражное хозяйство (комплекс). Капитальный гараж для длинномеров, автобусы. Высота 12 м, площадь 1100 кв. м., 8 ворот. Можно с арендатором. Дополнительно гаражи (настольно) общей площадью 250 кв. м с тремя воротами и Куна 95 кв. м.

Земля в аренде до 2056 г.

*Чуга город. Выезд на Московский тракт, Спорово, оврага. Все в отличном состоянии.

СЮМФКИ Торг. Возможна рассрочка, ипотека.

Распечатать Сообщить о неточности Подписать



г. Березовский

60 000 руб/м2

т.8-905-80-13-773

ОПТИМИЗИРУЕШЬ АРЕНДУ?

PROJEKT GROUP
управление строительством
т. (343) 344-61-88

АКЦИОН
Средствее жильё в Екатеринбурге
состоялся 28.07.2015 г.
Тел. 359-1772, 8-967-633-2040

upn.ru/realty_industrials_sale_info/10070718-1943.htm

Производственная недвижимость. Информация об объекте
Ревда, Нахимова 1, 53.000.000 руб., ООО "МАКС недвижимость"

Выставлен: Агентством недвижимости (членом УПН)
Фирма: МАКС (ООО "МАКС недвижимость")
Адрес агентства: Екатеринбург, Нар.Вокз 113, оф. 3 (с 10.00 до 20.00)
Телефон агентства: 268-99-91, 89043407361
E-Mail: obo.soboleva@yandex.ru

Объект:	Металлургия
Адрес:	Ревда, Нахимова 1 (просмотреть на карте)
Назначение:	Промышленная площадь
Тип строения:	Комплекс зданий
Описание строения:	Промышленное здание 3500 кв.м с административно-бытовыми помещениями, Административное здание 120 кв.м.
Количество строений:	2
Общая площадь:	3620 кв. м
Площадь земельного участка:	200 соток
Этаж:	1
Этажность:	1
Высота потолков:	4 м
Материал стен:	Железобетон
Действующий:	Есть
Специоборудование:	Оборудование для переплавки вторсырья и отхода алюминиевого производства
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Есть
Телефон:	Есть
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Электричество:	380
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Есть
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	9-912-239-1488
Цена:	53.000.000 руб.

Производственные площади, аренда

upn.ru/realty_industrials_rent_info/29808-2032.htm

Полевской, Крылова 4, 120 руб. / кв.м, ООО "Бизнес-Партнер"

Выставлен: Агентством недвижимости (не членом УПН)
Фирма: БИЗНЕС-ПАРТНЕР (ООО "Бизнес-Партнер")
Адрес агентства: Екатеринбург, Гурзуфская 48, оф. 27 (с 10.00 до 19.00)
Телефон агентства: 89026070000
WWW: http://www.b-p.ru
E-Mail: bpr_agent@mail.ru

Объект:	Прочие
Адрес:	Полевской, Крылова 4 (просмотреть на карте)
Назначение:	производственно-складские площади
Количество строений:	10
Общая площадь:	4000 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	1
Высота потолков:	7 м
Действующий:	Есть
Специоборудование:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Отопление:	Нет
Телефон:	Нет
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Невозможна
Долгосрочная аренда:	Нет
Цена:	120 руб. / кв.м

Сдается производственные, складские, торговые и офисные площади на охраняемой территории, парковка, большие мощности.

kn.e1.ru/view/25124043/

Сдается производственно-складское помещение

Полевской район, Полевской, ул. Восточно-промышленный Микрорайон, д. 2/3

150 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 110 000 руб./мес.

Площадь
745 м²

Детали
Интернет Да

Комментарий
Сдается теплый бокс для любого производства либо грузового автосервиса. Высота потолков 8 метров. Имеется кран балка гп 5 т. размер помещения 41*18 метров. Бетонный пол. Так же имеется кабинет, хоз. помещения, туалеты, душевые, кухня, гардеробная, токарка, вулканизация, аккумуляторная. Отопление, водоснабжение. Эл. мощности на базе 460 кв. Из оборудования есть Токарный станок, сверлильный станок, наждак 2 шт., гибочный станок, прогревочник, сварочный пост. Так же рассмотрим частичную аренду. На Территории так же имеются другие здания, ангары, так же имеется жд тулик. Есть готовые цеха. Столярный цех, пиломара, грузовой автосервис, АЗС.

Контакты
Александр
+7 (900) 200-00-38
Написать на e-mail

kn.e1.ru/view/20943522/

АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ ТЦ УНИВЕРБЫТ

Недвижимость в Ревде / Коммерческая / Аренда / Производственно-складские помещения / ул. Республиканская / Вариант №20943522

Вариант № 20943522, обновлено 24.07.2015, опубликован 12.03.2015, просмотров — 70

Обратить внимание модератора

Сдам производственно-складское помещение

Ревда, ул. Республиканская

120 руб./мес. за м²
Цена за объект: 72 000 руб./мес.

Площадь
600 м²

Комментарий
Теплый склад. можно под производство. Охраняемая территория. Высота 4,5 м. Двое ворот. Парковка. На территории есть столовая. Без комиссий.

Контакты
Чернова Нелли
+7 (982) 664-20-86
ООО Бизнес-Партнер
г. Екатеринбург, ул. Гурауфская, д. 48

РЕКЛАМА
Готовые трешки около метро Уралмаш. Ипотека с господдержкой от 10,9%

Новости

24.07.2015 | В Екатеринбурге "укоротили" проект ещё одного знаменитого небоскреба в центре города

Высотке на перекрестке Восточной и Первомайской отвели максимум 29 этажей.

24.07.2015 | Переехать в новостройку и не забыть о тишине в ЖК "Белорецкий" началась предварительная приемка квартир

Почему выгодно покупать квартиры с отделкой.

23.07.2015 | Жильё в "Карасьёозёрском-2" "уходит" со скидками до 250 000 рублей

Новые таунхаусы и квартиры в престижном районе можно купить в июле на выгодных условиях.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "Первый Николаевский"
от 68 000 руб. за м²

Молодоженам дарим подарки
кв. от 2 683 000р

АзБуКа

Приложение 2

*Копии документов, устанавливающие
количественные и качественные характеристики объектов оценки,
переданные заказчиком.*

***Приложение 3
Документы, подтверждающие
юридический статус Оценщика.***

