



г. Екатеринбург
ул. Первомайская д.75 «а» оф.73
тел/факс (343) 319-50-81
член Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»
регистрационный номер 66644.

ОТЧЕТ

№ 2015/12-108/2 от 14.03.2016 г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое,, кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01.

2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5)

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ОАО «Пневмостроймашина»

ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Аналитическое агентство оценки»

ПО СОСТОЯНИЮ на 20.11.2015 г.

Основание оценки договор №2015/12-108 от «20» ноября 2015 года

г. Екатеринбург
2016 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	5
1.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	12
1.5 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.6 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
1.7 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	13
1.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)	14
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	18
2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	18
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	19
2.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	19
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ , ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ , СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
5.1.ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	36
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	52
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	52
6.2.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	52
6.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	53
6.2.3. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	59
6.2.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	62
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	76
6.3.1.Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	76
6.3.2 Расчет стоимости объекта доходным подходом.	79
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	83
8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	84
ПРИЛОЖЕНИЯ	85



Р О С С И Я
Общество с ограниченной ответственностью
«Аналитическое агентство оценки»

ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500
г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75 «а» оф.73

тел/факс (343) 319-50-81

№ 2015/12-108/2 от 14.03.2016 г.

Г-ну Чу Э.С

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Эдуард Санович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №2015/12-108 от «20» ноября 2015 года направляем Вам отчет по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое,., кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 20 ноября 2015 года. Дата осмотра объекта 20 ноября 2015 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная - 36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое,., кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5), рассчитанная на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно составляет:

137 230 (Сто тридцать семь тысяч двести тридцать) рублей, в т.ч НДС 18%..

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г (ред. от 13.07.2015),

Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее- ФСО-7).;

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитическое агентство оценки»



Силченко Е.Л.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 2015/12-108 от «20» ноября 2015 года, заключенным между ООО «Аналитическое агентство оценки» и ОАО «Пневмостроймашина», ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит независимую профессиональную оценку рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое,, кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222)
Адрес	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Собственник – ОАО «Пневмостроймашина»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их	Объект оценки не имеет частей
Балансовая стоимость	9766,11
Земельный участок	Земельный участок кадастровый номер 66:41:0704002:18 (категория земель: земли населенных пунктов. Разрешённое использование под объекты промышленности (промплощадка) общей площадью 23714.00 м.кв., принадлежащий ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5).
	Адрес: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Собственник МО г.Екатеринбург Пользователь – ОАО «Пневмостроймашина» в доле 36,1/20977,5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их	Объект оценки не имеет частей
Кадастровая стоимость	94 123 474.54 рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав , в том числе в отношении каждой из	Право аренды. Ограничения (обременения) права: не учитываются

частей объекта оценки	
Заказчик	ОАО «Пневмостроймашина»
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки. (оговорено в договоре на проведение оценки и задании на оценку) Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется
Назначение оценки (задачи)	Определение стоимости объекта для целей реализации прав собственника (совершения сделок, купля-продажа, судопроизводство, стартовая цена торгов и т.п.)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Срок проведения оценки	20.11.2015 г по 14.03.2016 г
Дата оценки	20 ноября 2015 года
Дата осмотра	20 ноября 2015 года
Иные расчётные величины:	Не рассчитывались
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<ul style="list-style-type: none"> - результаты оценки предполагается использовать для совершения сделок; - результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки; - результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; - другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены <p>По согласованию с Заказчиком, рыночная стоимость определяется без обременений и ограничений</p>
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права 16.01.2008г. номер 66АГ156222. 2. Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5 3. Кадастровый паспорт земельного участка
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена с допущением того, что на дату определения стоимости состояние земельных участков было аналогичным состоянию на дату составления отчета. Количественных и качественных изменений в период с даты оценки до даты составления отчета не происходило. 2. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной. 3. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. 4. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации. 5. В соответствии с настоящим отчетом от оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации. 6. Оценщик не принимает на себя обязательств по

установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.

7. Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов зданий и сооружений, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.

8. Величина определяемой стоимости объектов оценки действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости объектов оценки по дополнительному соглашению.

9. В рамках настоящего отчета от оценщика не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования оцениваемых зданий и сооружений.

10. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного разрешения оценщика.

11. Ни весь отчет, ни какая – либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.

12. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.

13. Договор об оценке заключен в предположении о правомочности уполномоченного собственником в отношении объекта оценки.

14. Согласно Задания на Оценку, результатом оценки является наиболее вероятная стоимость объекта оценки выраженная единственным численным значением с учетом округления до целого значения.

15. Расчеты произведены с помощью пакета MS Excel с точностью до 15 знака, результат вычислений приведен с учетом округления.

Сертификация оценки

Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Оценщик не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки.

1.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а именно:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее- ФСО-7).;

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком приведены в соответствии с определениями и рекомендациями, указанными в «Стандарты и правила оценочной деятельности», обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО (актуальными на дату оценки).

Данное заключение о стоимости действительно только для установленной цели по состоянию дату оценки и лишь для указанных в нем целей.

При проведении оценки в задачи Оценщика не входило проведение юридической экспертизы прав оцениваемой собственности Заказчика. Оценщик исходил из условия законности указанных прав, а также отсутствия претензий или ограничений права собственности Заказчика, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания вышеуказанных прав Заказчика на оцениваемые объекты.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе настоящего исследования, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия, и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, однако, он не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принял данную информацию как есть.

Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента.

Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Землепользователь не нарушает права смежных пользователей, границы земельного участка не нарушены.

Земельные участки используются строго в соответствии с целевым назначением.

Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с

этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценщик не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществлял их и по оцениваемой собственности.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Особые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При выполнении настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

Допущения:

Оценщик не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.

Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.

Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.

Ограничительные условия:

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.

Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки

1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик отчёта	ОАО «Пневмостроймашина»,
Реквизиты Заказчика	ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

Сведения об оценщике

Лица, производящие оценку (Исполнители) Сведения об образовании	1. Максимов Артем Александрович REV (признанный европейский оценщик) (Диплом о профессиональной переподготовке государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет-УПИ» серия ПП № 952238, регистрационный № 117703 от 04 июля 2007 года). Стаж оценочной деятельности 6 лет. Основное образование 2001 год Уральский государственный технический университет-УПИ, магистр техники и технологии по направлению «Электроэнергетика»
Разделы, исполненные в данном отчете оценщиками	Максимов А.А. Ответственный за отчет в целом
Местонахождение оценщиков	По месту расположения ООО «Аналитическое агентство оценки», с которым заключены трудовые договоры Свердловская область г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75а
Членство в СРО физического лица	Исполнитель является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее НП «СРО «НКСО») - - Максимов А.А. включен в реестр оценщиков 22 января 2008 г. №01033, что подтверждает выписка № 00387 от 24.02.2012 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика - физического лица	1 Ответственность Максимова А.А. застрахована ООО «Центральное Страховое Общество» на общую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) полис № 660 ОО-0017101/15, срок действия полиса с 30 мая 2015 по 29 мая 2016
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки» ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500 дата присвоения 14 октября 2004 года р/с 40702810300050004497 в ООО «БАНК «НЕЙВА» г. Екатеринбург к/с 30101810400000000774 в ГРКЦ ГУ Банка России БИК 046577774 maa@aocenka.ru
Адрес местонахождения	620062 г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75 «А» оф.73
Дата заключения трудового договора Исполнителем с организацией	Максимов А.А. трудовой договор от 15 августа 2007 г.

Количество в штате оценщиков-членов саморегулируемой организации оценщиков	3 (Три) человека в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г (с изменениями и дополнениями). 1. Силиенко Елена Леонидовна 2. Максимов Артем Александрович 3. Хорошун Татьяна Дмитриевна
Сведения о страховании организации	Ответственность застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» полис №660 ОО-000019/15, срок действия с 25.04.2015 г. по 24.04.2016 г)
Сведения о членстве организации в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» регистрационный номер 66644.
Информация обо всех привлекаемых к подготовке отчета организациях	Не привлекались
Источники информации	Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе: 1. Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе: 2. Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Свердловской области . Адрес: 620075 г. Екатеринбург , ул. Толмачева, 23 (343) 371-22-23 http://sverdl.gks.ru/ 3. Свободная энциклопедия http://ru.wikipedia.org/wiki 4. Портал http://www.upn.ru/ 5. Архив журнала Есть вариант! «Бюллетень Уральской палаты недвижимости» 6. Журнал «Недвижимость Екатеринбурга» www.nedv.info 7. http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm 8. http://www.upn.ru http://www.perspektiva.ru 9. http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm 10. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «МО Белоярский»

1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

Таблица 1.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	-

1.5 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

1.6 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников, указанных в п. 2.1 и п. 8.1 настоящего Отчета.

1.7 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и

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; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом.

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемый объект, а так же предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА (рыночная) – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях;

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

ВНЕШНЕЕ УСТАРЕВАНИЕ - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудозатрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

ВЕЩНОЕ ПРАВО - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

ДОХОД ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ (ДВД) - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. Тоже см. Эффективный валовой доход

ДОХОД ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ (ЧОД) - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

ЗАТРАТЫ ВОСПРОИЗВОДСТВА — это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов.

ЗАТРАТЫ ЗАМЕЩЕНИЯ - расчетная величина, которая рассматривает **СОВРЕМЕННЫЙ** эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА — доход, приносимый земельным участком.

ИТоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

МЕТОД ОЦЕНКИ - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ- объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и 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.

ПЛАТЕЖНЫЙ ПЕРИОД – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

ПЕРИОД ПРОГНОЗИРОВАНИЯ—период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ -представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

ПОЛНАЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

СРОК АРЕНДЫ – период времени, на который заключается договор аренды.

СРОК ДЕЙСТВИЯ АРЕНДНОЙ СТАВКИ – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

СТОИМОСТЬ БАЛАНСОВАЯ — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

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.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

ЭЛЕМЕНТАМИ СРАВНЕНИЯ (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

2. Основные факты и выводы

2.1. Сведения об отчете

Основание для проведения оценки	Договор № 2015/12-108 от «20» ноября 2015 года
Дата, на которую производилась оценка	20 ноября 2015 года
Период проведения оценки	с 20 ноября 2015 года по 14 марта 2016 г.
Дата составления отчета	14 марта 2016 г.
Форма отчета	Письменная полная, что соответствует требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
Номер отчета	В системе нумерации отчетов данный отчет зарегистрирован за № 2015/12-108/2
Используемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО</p> <p>Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» .</p>

2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта:	Текущее использование		
Результаты расчетов рыночной стоимости по используемым подходам:			
	Затратный подход (рублей)	Доходный подход (рублей)	Сравнительный подход (рублей)
Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер	137 230 -	Не применялся-	Не применялся-

<p>О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77</p>			
--	--	--	--

2.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое, кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5).

2.4. Итоговая величина стоимости земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое, кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5)., составляет:

на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно:

137 230 (Сто тридцать семь тысяч двести тридцать) рублей, в т.ч НДС 18%.

3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику для выполнения оценки были предоставлены заказчиком оценки следующие документы и материалы:

Таблица 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Документы, предоставленные заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое, кадастровый	<ol style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222. Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от

<p>условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды ().</p>	<p>10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5 3. Кадастровый паспорт 4. Технический паспорт здания 12.01.1998г.</p>
---	---

3.1. Описание объекта оценки со ссылкой на документы устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с данными изложенными в вышеперечисленных документах, оценщиком установлены объект оценки и имущественные права на него. Все документы представлены в приложении к Отчету. Приложение фотообразы документов, предоставленных заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики

В соответствии с заданием, оценке подлежит рыночная стоимость объекта недвижимости: Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности - 39%, назначение нежилое,, кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5). для целей реализации прав собственника (совершения сделок, купля-продажа, судопроизводство, стартовая цена торгов и т.п.).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 20 ноября 2015 года. Дата осмотра объекта 20 ноября 2015 года.

В состав оцениваемого недвижимого имущества включены (согласно договора):

Таблица 3.1.

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Характеристики объекта (Общая площадь, протяженность)	Строительный объем. м3
1. здание находящееся в стадии разрушения Литера О	9766,11	Общий процент сохранности 39%	80
Право аренды земельного участка 66:41:0704002:18	94 123 474.54	23 714.00 в доле 36,1/20977,5	

Вся указанная документация предоставлена представителями ОАО «Пневмостроймашина» Копии некоторых из вышеперечисленных документов приведены в приложении.

При проведении анализа характеристик объекта принимались во внимание также результаты визуального осмотра и интервьюирования специалистов, проведенного в ходе выполнения данной оценки.

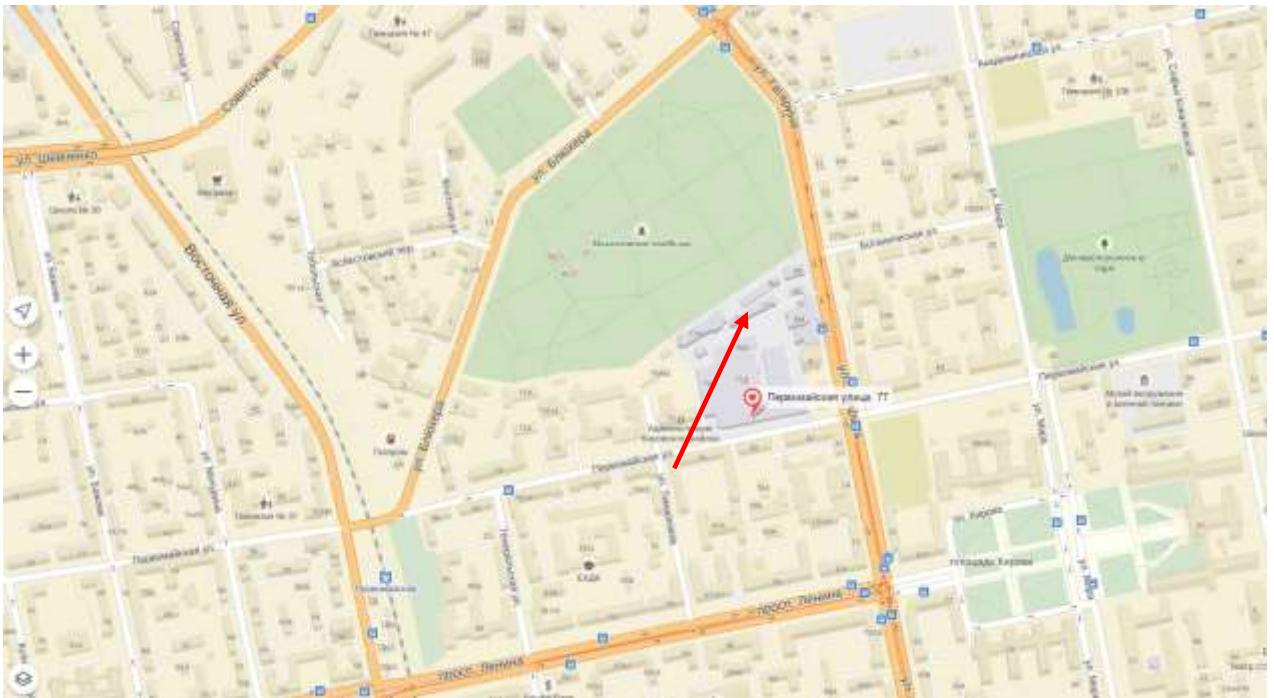
Таблица 3.2

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	<i>Свердловская область, РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская</i>
Местоположение в микрорайоне	<i>Внутри промплощадки Первомайская 77</i>
Преобладающая застройка микрорайона	<i>Административно-складские и пром. предприятия предприятия (территория завода Коммаш)</i>
Качество застройки и состояние	<i>Конструкции в стадии разрушения</i>
Перспектива развития здания	<i>Использование в качестве промышленно-складских помещений</i>
Состояние окружающей среды (локальное)	<i>Хорошее</i>
Запыленность и загазованность воздуха	<i>Среднее</i>
Близость источников загрязнения среды	<i>Ул. Гагарина, ул. Первомайская</i>
Уровень шума	<i>Средний</i>
Озеленение	<i>Присутствует</i>
Уличное освещение	<i>Есть</i>
Удобство подъездных путей	<i>Отличное (авто)</i>
Положение фасада	<i>Внутри квартально</i>
Автостоянки	<i>На территории комплекса и прилегающие территории</i>
Транспортная доступность	<i>Транспортная доступность отличная</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>В непосредственной близости остановки общественного транспорта менее 500м.</i>
Интенсивность движения транспорта	<i>Движение средне интенсивное</i>
Объекты инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км).	<i>кафе, столовые, магазины, автомойки, органы госвласти</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>Хорошее</i>
Выводы	<i>Местоположение отличное, хорошая транспортная доступность авто, развитая инженерная инфраструктура. Положение обеспечивает удовлетворительный круглосуточный доступ без дорожных ограничений</i>

Положение на карте города

Адрес: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 Литер О



Местоположение на кадастровой карте



Физические характеристики улучшений¹

Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности - 39%,

Общее состояние объекта можно охарактеризовать как неудовлетворительное. По данным Техпаспорта состояние разрушения.

¹ В ходе проведения оценки не проводилась техническая экспертиза состояния объектов. Технические характеристики состояния устанавливались на основе информации технического обследования, а также визуального осмотра объектов.

Таблица 3.4

Общая характеристика земельного участка

Земельный участок	
Кадастровый номер земельного участка	66:41:0704002:18
Площадь	23 714.00 кв.м
Кадастровая стоимость	94 123 474.54 рублей
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под объекты промышленности (промплощадка)
Собственник земельного участка	ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5).
Местоположение	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Автоматики д.2
Описание земельного участка	Имеет неправильную форму, асфальтирован. Застроен зданиями административного, производственно-складского назначения, принадлежащим на праве собственности множеству собственников.

Никаких земельных инженерно-изыскательских работ нами не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на земельных участках отсутствуют факторы, неблагоприятно влияющие на оцениваемый объект.

Для определения качественных и количественных характеристик имущественного комплекса была использована документация, перечисленная в п.1.5 настоящего отчета

Вся указанная документация предоставлена Заказчиком. Копии некоторых из вышеперечисленных документов приведены в приложении.

При проведении анализа характеристик объекта принимались во внимание также результаты визуального осмотра и интервьюирования специалистов, проведенного в ходе выполнения данной оценки.

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта не выявлено обременение в виде залога оцениваемого объекта недвижимости.

Сведения о территориальных зонах и зона с особыми условиями использования территорий:

Обременения для земельного участка с кадастровым номером 66:41:0704002:18:

1.Обременения:

- не установлены

Социальная инфраструктура района развита. Объект оценки на момент осмотра не эксплуатируется по назначению- участок не застроен. **Информация о текущем использовании объекта недвижимости**

Объект оценки на дату оценки эксплуатируется согласно разрешенного использования.

3.2. Иная информация , существенная для определения стоимости объекта оценки

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и находящихся на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей. При этом неизменными условиями являются: физическая возможность, доступность с точки зрения законодательства, финансовая целесообразность, максимальная продуктивность.

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 профессионального опыта, и тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основные критерия анализа:

1. Доступность с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положениям зонирования.

2. Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования.

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

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, 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 объекта (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен объект.

Юридическая правомочность. Согласно ст. 36 ГК РФ: Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

По ст.37 ГК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

Оцениваемый объект недвижимости находится на территории города Екатеринбург Согласно градостроительному регламенту и общедоступной информации разрешенное использование оцениваемого земельного участка, совпадает с законодательно разрешенным использованием.

Объект оценки застроен зданием находящимся в стадии разрушения.

Ввиду технической невозможности использования объекта по прямому назначению (процент сохранности 39%) Оценщик рассматривает объект как земельный участок с улучшениями для дальнейшей реконструкции связанной с изменением основных строительных конструкции, объемов , и площадей.

Физическая осуществимость. Физические характеристики участка не накладывают никаких ограничений на его возможное использование в качестве земель для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, согласно назначению земельного участка.

Финансовая оправданность. Очевидно, что использовать участок для размещения коммерческих объектов целесообразнее, чем оставить его незастроенным. Рассматривая физически осуществимые и разрешенные законом вариантов использования, были выявлены следующие варианты использования - для коммерческой застройки.

Максимальная эффективность. при анализе данного параметра было определено, что рекомендуемое использование не отличается от текущего.

Таким образом, учитывая разрешенное использование земельных участков и местоположение, а так же то, что в пределах основных разрешенных видов использования, вид разрешенного использования может быть изменен правообладателем земельного участка в упрощенном заявительном порядке без значительных временных и материальных затрат, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки заключается по его фактическому использованию, в данном случае, совпадающим с разрешенным использованием- совпадающим с разрешенным использованием- для коммерческой застройки 2.

² http://go-kruf.midural.ru/uploads/oporniy_plan.jpg

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящий раздел подготовлен на основе исследований, также аналитических данных электронного портала «Уровень безработицы в Российской Федерации (http://уровеньбезработицы.рф./свердловская_область.aspx).

На рынок недвижимости оказывают не только сугубо экономические факторы, но и масса иных факторов, в числе которых значительное место отведено социально-политическим факторам. Внутренняя политика и социальное положение. Последние годы отмечаются стабильным политическим развитием. Стабильность политического развития определяется согласованной позицией основных политических игроков: парламент, президент, правительство. Выбранный Президентом и парламентом курс развития в целом находит поддержку у большей части населения, что накладывает позитивный отпечаток. Парламентские выборы 2011 и президентские выборы 2012 годов не оказали существенного влияния на ожидания инвесторов, фондовый рынок и экономику в целом. Внутренняя политика отличается взвешенностью и прогнозируемостью, что является безусловно положительным фактором. Дополнительным стабилизирующим факторами являются сформировавшееся и отработанное, в значительной степени, законодательное поле и наличие устоявшегося 18 парламентского большинства. Налоговое и гражданское законодательство функционирует в стабильном режиме. В последние годы отмечены сдвиги в социально значимых сферах жизни: здравоохранении, науке, культуре и т.д. Реализация большинства значимых программ осуществляется на стратегической и долгосрочной основе, многие из них идут по линии «Национальных проектов». Дополнительным стабилизирующим фактором является довольно низкий уровень безработицы, что формирует относительно низкую социальную напряженность.

По данным Росстата за последние годы наблюдается поступательное снижение уровня безработицы как в целом по России, так и в частности по Свердловской области.

Таблица 4.2. Численность экономически активного населения, занятых и безработных в 2014 году ³

	Экономически активное население, человек	В том числе		Уровень общей безработицы, в %
		занятые	безработные	
Январь	2264267	2109421	154846	6,8
Февраль	2265207	2112543	152664	6,7
Март	2270953	2129113	141840	6,2
Апрель	2261233	2134291	126942	5,6
Май	2266616	2147633	118983	5,2
Июнь	2263667	2141810	121857	5,4
Июль	2269340	2134440	134900	5,9
Август	2277891	2145763	132128	5,8
Сентябрь	2268713	2130022	138691	6,1
Октябрь	2286858	2144557	142301	6,2
Ноябрь	2288310	2131779	156531	6,8
Декабрь	2314703	2163419	151284	6,5

³ Данные предоставляются в среднем за три месяца: за отчетный и два предыдущих месяца заявленного периода, в соответствии с «Методологическими положениями по проведению выборочных обследований населения по проблемам занятости (обследований рабочей силы)», утвержденными приказом Росстата от 21.12.2010 № 452.

в среднем за год	2279509	2141091	138418	6,1
-------------------------	----------------	----------------	---------------	------------

в 2015 году

	Экономически активное население, человек	В том числе		Уровень общей безработицы, в %
		занятые	безработные	
Январь	2306087	2151890	154197	6,7
Февраль	2299253	2146463	152790	6,7
Март	2279857	2123918	155939	6,8
Апрель	2289998	2139626	150372	6,6
Май	2292515	2141640	150875	6,6
Июнь	2283085	2131478	151607	6,6
Июль	2284512	2138360	146152	6,4
Август	2303831	2167682	136149	5,9
Сентябрь	2352876	2215234	137642	5,8
Октябрь	2342236	2202980	139256	5,9
Ноябрь	2322418	2172531	149887	6,5

По оперативным данным, в январе-сентябре 2015 г. естественный прирост населения Свердловской области (результат превышения рождаемости над смертностью) составил 324 человека (в январе-сентябре 2014 г. – 2227 человек). Число родившихся, зарегистрированных органами ЗАГС, в январе-сентябре 2015 г. на 0,7% превысило число зарегистрированных умерших.

Родилось в январе-сентябре т.г. 46667 человек, что на 836 человек меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Умерло в этом же периоде 46343 человека, в том числе 258 детей в возрасте до 1 года (за 9 месяцев 2014 г. аналогичные данные соответственно составили 45276 человек и 299 детей).

В расчете на 1000 населения, число браков и разводов, зарегистрированных органами ЗАГС, в январе-сентябре т.г. составило 8,7 и 4,5 события соответственно (в январе-сентябре 2014 г. – 9,3 и 5,2 события).

Основной сферой занятости населения в Свердловской области является промышленный сектор экономики, который представлен следующими видами деятельности:

- Цветная металлургия;
- Черная металлургия;
- Добыча полезных ископаемых;
- Машиностроение;
- Строительство и т.п.

Сильно развит бюджетный сектор :

- образование,
- здравоохранение,
- государственное управление.

В общей численности на данные отрасли приходится более 33% всех занятых.

Более 60% всех занятых в торговле трудятся на малых предприятиях.

Повышенная роль на рынке труда области характерна и для инфраструктурных отраслей сферы услуг: транспорта и связи (8,3% занятых), коммунальных и социальных услуг (4,2%).

Как видно, из приведенных выше данных проблема безработицы в регионе за последние годы значительно снизилась.

Проводимый Президентом и Правительством РФ курс внешней политики ориентирован на макростабилизацию и создание атмосферы добрососедства и партнерства и отмечается взвешенностью и умеренностью.

Однако, события на Украине, Сирии, Крыму 2014-2015 годов, а так же последовавшие санкции со стороны финансового сектора западных стран, накладывают отпечаток на уровень доверия потенциальных кредиторов и инвесторов российской экономике, что выразилось в снижении рейтингов национальной экономики и отдельных ее элементов, а также увеличении лавинообразной девальвации рубля к доллару и последующего бегства капитала и международных инвестиций из РФ.

Крымский кризис охладил отношение России и ЕС (США), однако в течение 2015 года произошел коренной перелом в отношениях, от агрессивного международного давления проявляется тенденция к росту взаимоотношений направленных на решение международных вывозов связанных терроризмом, гражданскими войнами на ближнем востоке и Сирии.

Особенно очевидно укрепление отношений России с такими странами как Китай, Иран, Индия, странами ЮВА, и т.д.

Выводы: Стабильность политического развития создает благоприятные предпосылки для развития как общеэкономической конъюнктуры, так и рынка недвижимости в частности, однако развитие положительных тенденций связано с разрешением международной напряженности и роста цен на энергоносители.

Краткий обзор состояния экономики РФ

Предварительные данные за сентябрь 2015 года показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе 2015 года динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе 2015 года соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и

производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе 2015 года вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу 2015 года, в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе 2015 года – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября 2015 года стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре 2015 года реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису. Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует,

поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно

Уральский Федеральный Округ обладает наиболее развитой промышленностью среди всех Федеральных округов Российской Федерации, что создает своеобразие местных проблем: регион достаточно благополучен финансово, привлекателен для инвестиций и успешно справляется с большинством инфраструктурных проблем, характерных для других регионов РФ, однако, для Округа характерны серьезнейшие экологические проблемы, низкий культурный уровень, внезапные вспышки социальной напряженности, связанные с проблемами градообразующих предприятий, а также высокий уровень преступности.

Таким образом, Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на положительные темпы прироста национальной экономики, что в целом оказывает положительное влияние на объект оценки.

Социально-экономическое положение Свердловской области

Краткая характеристика. Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр — г. Екатеринбург. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Образована 17 января 1934 года при разделении Уральской области.

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

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2015 г.

Основные показатели социально-экономического положения Свердловской области

	Январь-сентябрь 2015 г.	В % к январю-сентябрю 2014 г.	Сентябрь 2015 г. в % к	
			сентябрю 2014 г.	августу 2015 г.
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. рублей	4101,5	109,2	101,2	97,3
в том числе организаций, отнесенных к обрабатывающим производствам	1121,1	119,8	110,9	96,8
Продукция сельского хозяйства ¹⁾ , млрд. рублей	60,1	103,5	99,9	в 3,7 р.
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	759,4	90,2	88,5	94,3
Оборот общественного питания, млрд. рублей	40,6	94,0	91,7	114,5
Перевозки грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности ²⁾ , млн. тонн	24,5	90,0	101,4	121,2

¹⁾ Суммарный объем продукции по видам деятельности «Растениеводство», «Животноводство», «Растениеводство в сочетании с животноводством».

²⁾ Без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек.

Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	x	x	119,1	101,5
Общая численность безработных ⁴⁾ , тыс. человек	137,7	x	99,2	101,1
Численность граждан, признанных безработными (на конец периода) ⁵⁾ , тыс. человек	30,4	x	124,2	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника				
- номинальная, рублей	30363,0 ⁶⁾	105,0 ⁷⁾	104,7 ⁸⁾	94,6 ⁹⁾
- реальная	x	90,5 ⁷⁾	90,0 ⁸⁾	94,2 ⁹⁾
Индекс потребительских цен	x	x	116,1	100,7
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, рублей	33099,2	107,3	103,2	99,7
Введено жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. метров общей площади	1744,3	124,7	81,1	97,6
в том числе индивидуальное жилищное строительство	830,1	113,3	55,5	105,2

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ (стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных ранее на стороне товаров) в январе-сентябре 2015 г. составил 4101,5 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. в фактически действующих ценах на 9,2%.

В январе-сентябре 2015 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в фактически действующих ценах по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. по видам деятельности: «Обрабатывающие производства» увеличился на 20,8%, «Добыча полезных ископаемых» – на 0,2%; «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» уменьшился на 5,4%.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. составил 95,4%.

Индекс производства по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 96,8%, «Добыча полезных ископаемых» – 87,2%.

В январе-сентябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий в натуральном выражении снизилось производство готового проката черных металлов (на 3,7%), стали (на 1,6), стальных труб (на 0,3%); возросло производство чугуна (на 6,3%).

В производстве транспортных средств и оборудования сократилось производство грузовых магистральных вагонов (на 82,9%); увеличилось производство прицепов общего назначения к грузовым автомобилям (в 5,7 р.), мотоциклов (на 4,0%).

³⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ В соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), предварительные данные в среднем за три месяца (июль-сентябрь).

⁵⁾ По данным Департамента по труду и занятости населения Свердловской области.

⁶⁾ Данные за январь-август 2015 г.

⁷⁾ Январь-август 2015 г. в % к январю-августу 2014 г.

⁸⁾ Август 2015 г. в % к августу 2014 г.

⁹⁾ Август 2015 г. в % к июлю 2015 г.

Из пищевых продуктов и напитков возросло производство сыра и продуктов сырных (в 8,8 р.), кондитерских изделий (на 16,1%), маргариновой продукции (на 5,3), мяса и субпродуктов (на 2,4), пива, кроме отходов пивоварения (на 2,0), хлеба и хлебобулочных изделий (на 0,1%). Сократилось производство водки (на 39,9%), макаронных изделий (на 25,1), безалкогольных напитков (на 19,7), сливочного масла (на 18,9), цельномолочной продукции (в пересчете на молоко) (на 8,8%).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по сравнению с январем-сентябром 2014 г. составил 99,4%. Производство тепловой энергии в натуральном выражении уменьшилось на 6,0%; производство электроэнергии увеличилось на 0,6%.

В январе-сентябре 2015 г. организациями всех форм собственности введены жилые дома общей площадью 1744,3 тыс. кв. метров, что на 24,7% больше по сравнению с январем-сентябром 2014 г. Построено 21,5 тыс. квартир (в январе-сентябре 2014г. – 16,0 тыс. квартир).

Населением за счет собственных и заемных средств в январе-сентябре 2015 г. введено 830,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что на 13,3% больше, чем в январе-сентябре 2014 г. Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 47,6%.

В январе-сентябре 2015 г. за счет нового строительства и реконструкции действующих предприятий введены в действие: мощности по добыче нерудных материалов на 421,1 тыс. куб. метров; мощности по производству цельномолочной продукции на 4,0 тонны в смену, швейных изделий, в нормативной стоимости обработки, на 0,2 млн. рублей, пиломатериалов на 0,9 тыс. куб. метров, стеновых материалов на 0,6 млн. усл. кирпича; 5 станций технического обслуживания легковых автомобилей; торговые предприятия торговой площадью 78,8 тыс. кв. метров; предприятия общественного питания на 1005 посадочных мест; автоцентр площадью 4,5 тыс. кв. метров; автомобильные дороги с твердым покрытием протяженностью 15,7 км, автомобильные дороги общего пользования протяженностью 8,6 км; общетоварные склады общей площадью 150,2 тыс. кв. метров; 2 автомобильные газозаправочные станции сжиженного нефтяного газа; автозаправочная станция; 39 капитальных гаражей на 533 машиномест; 6 антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи, 28 башен сотовой связи.

В сельском хозяйстве введены: помещения для крупного рогатого скота на 0,1 тыс. мест, помещения для птицы на 0,5 тыс. птицемест, птицефабрика мясного направления на 150,0 тонн в смену, зерносеменовохранилище на 2,0 тыс. тонн единовременного хранения, хранилище для картофеля, овощей и фруктов на 3,5 тыс. тонн единовременного хранения.

В социально-культурной сфере введены: комбинат бытового обслуживания населения на 9 рабочих мест, гостиницы на 1131 место, дома отдыха на 25 мест, туристская база на 4 места; среднее специальное учебное заведение общей площадью 609,0 кв. метров учебно-лабораторных зданий, общеобразовательное учреждение на 550 мест, дошкольные образовательные учреждения на 3620 мест, в том числе в сельской местности на 760 мест, амбулаторно-поликлиническое учреждение на 384 посещения в смену, 2 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 и 50 метров, спортивные залы площадью 2935,0 кв. метров, 8 физкультурно-оздоровительных комплексов, горнолыжная трасса протяженностью 9,9 тыс. метров, плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) общей площадью 23,5 тыс. кв. метров, учреждение культуры клубного типа на 8 мест, киноконцертный зал на 1478 мест, 10 культовых сооружений, торгово-развлекательные центры общей площадью 2,4 тыс. кв. метров, торгово-офисные центры общей площадью 58,2 тыс. кв. метров, баня на 6 мест. Также по области введены газовые сети протяженностью 168,3 км, в том числе в сельской местности – 82,1 км, тепловые сети протяженностью 1,1 км, водоводы и сети

протяженностью 14,1 км, в том числе в сельской местности – 8,8 км, канализация общей протяженностью 5,4 км.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2015 г. составил 66,3 млрд. рублей или 88,1% к уровню января-сентября 2014 г. (в сопоставимой оценке).

На 1 октября 2015 г. объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) по строительным организациям (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) составил 4,9 млрд. рублей, что обеспечит формирование производственной программы на срок менее двух месяцев.

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. уменьшился в сопоставимых ценах на 9,8% и составил 759,4 млрд.рублей. Среднемесячная продажа потребительских товаров на душу населения области за этот период составила 19499 рублей.

Оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынков); доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 3,7%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. на 1,9 процентного пункта и составил 48,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в сопоставимых ценах снизился на 10,0%, непродовольственных товаров – на 9,7%.

Продажа алкогольных напитков (в абсолютном алкоголе) в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем 2014 г. снизилась на 6,0% и составила 2588 тыс. дкл. В структуре продажи алкогольных напитков наблюдается увеличение доли водки и ликероводочных изделий, коньяка и коньячных напитков, напитков, изготавливаемых на основе пива при снижении удельного веса слабоалкогольных напитков, пива, кроме коктейлей пивных и напитка солодового. Продажа алкогольных напитков (в абсолютном алкоголе) в расчете на душу населения в январе-сентябре 2015 г. составила 6,0 литра.

Оборот общественного питания за январь-сентябрь 2015 г. составил 40,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,0% меньше, чем в январе-сентябре 2014 г.

В январе-сентябре 2015 г. населению области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 227,8 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке к январю-сентябрю 2014 г. составило 102,9%.

Среднемесячный объем **платных услуг населению** в расчете на одного жителя области в январе-сентябре 2015 г. составил 5848 рублей, из них бытовых – 592 рубля (в январе-сентябре 2014 г. – 5254 рубля и 533 рубля соответственно).

В январе-сентябре 2015 г. в структуре платных услуг, оказанных населению, жилищно-коммунальные услуги составили 25,6%, транспортные услуги – 23,9, услуги связи – 11,5%.

Бытовых услуг населению в январе-сентябре 2015 г. оказано на 23,0 млрд. рублей, к уровню января-сентября 2014 г. в сопоставимой оценке составило 100,3%.

С начала года (в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г.) потребительские цены **на товары и услуги**, оказываемые населению, повысились на 11,4% (в сентябре 2014 г. к уровню декабря 2013 г. – 6,1%).

Продовольственные товары подорожали на 11,7%, в том числе продукты питания – на 12,3, алкогольные напитки – на 7,4%.

В 1,8 раза повысились цены на чеснок, в 1,7 – лимоны, в 1,6 – орехи, в 1,5 раза – сухофрукты, апельсины, овощи замороженные, на 32,8% – яблоки, на 28,5% – груши.

Стоимость огурцов и помидоров свежих снизилась на 68,1% и 52,1%, капусты белокочанной свежей – на 23,5, лука репчатого – на 15,3%.

Стоимость рыбопродуктов увеличилась на 19,2%, мясопродуктов – на 9,4, хлеба и хлебобулочных изделий – на 9,2, молока и молочной продукции – на 9,1%.

Среди круп и бобовых наибольший рост цен отмечен на горох и фасоль (на 30,9%), рис шлифованный (на 29,0), крупу манную (на 19,5), пшено (на 18,7%).

Из других наблюдаемых групп товаров прирост цен на рыбу мороженую (кроме сельди) составил 24,4%, кофе – 22,1, конфеты шоколадные – 21,9, изделия мучные кондитерские – 12,3%.

Из алкогольных напитков на 12,3% стало дороже шампанское, на 10,5 – коньяк, на 9,0 – пиво, на 8,7 – вина виноградные, на 3,1% – водка.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области в конце сентября 2015 г. составила 3751,6 рубля и с начала года возросла на 7,9%.

На непродовольственные товары цены повысились на 11,9%.

Стоимость школьно-письменных принадлежностей и канцелярских товаров повысилась на 36,2%, тканей – на 35,6, электротоваров и других бытовых приборов – на 27,0, парфюмерно-косметических товаров – на 24,0, медикаментов – на 20,1, моющих и чистящих средств – на 18,0, табачных изделий – на 17,2, фарфоро-фаянсовой посуды – на 14,7, печатных изданий – на 13,7%.

Бензин автомобильный марки АИ-92 подорожал на 7,5%, марки АИ-95 и выше – на 6,7, дизельное топливо – на 0,5%. Цена на газовое моторное топливо снизилась на 11,8%.

На услуги, оказываемые населению, цены и тарифы увеличились на 10,4%.

В сфере внутреннего туризма экскурсионные услуги стали дороже на 34,2%, санаторно-оздоровительные – на 33,7%.

Тарифы в жилищно-коммунальной сфере возросли на 10,4%, в том числе: жилищные – на 12,4, коммунальные – на 10,1%.

Стоимость услуг страхования увеличилась на 21,8%, услуг правового характера – на 13,7, услуг в системе образования – на 9,4, медицинских услуг – на 6,4, услуг связи – на 3,1%.

Среди бытовых услуг стоимость ремонта и технического обслуживания бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов выросла на 25,4%, услуг фотоателье – на 20,4, ремонта квартир – на 11,3, ритуальных услуг – на 9,4, посещения бань – на 6,6, парикмахерских услуг – на 5,0%.

Цены производителей промышленных товаров в сентябре 2015 г. относительно декабря 2014 г. выросли на 13,4% (за аналогичный период 2014 г. – на 2,5%).

С начала года (в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г.) индекс цен в добыче полезных ископаемых составил 115,5% (в 2014 г. – 87,5%). Цены на продукцию обрабатывающих производств увеличились на 14,9% (3,1%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды цены и тарифы повысились на 3,9% (в 2014 г. – 3,3%).

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, цены на растительные и животные масла и жиры возросли на 44,6%, виноградное вино – на 37,3, пряности и приправы – на 28,6, готовые корма для животных – на 21,6, макаронные изделия – на 18,9, дистиллированные алкогольные напитки – на 17,0, молочные продукты – на 7,8%. Снижение цен отмечено в производстве сухих хлебобулочных изделий и мучных кондитерских изделий длительного хранения (вафли, печенье сладкое) на 10,5%, мяса и мясопродуктов – на 1,5%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2015 г. к уровню декабря 2014 г. составил 102,7% (в 2014 г. – 110,9%), в том числе на продукцию растениеводства – 106,4 (104,7), животноводства – 102,5% (111,5%).

По данным Министерства финансов Свердловской области за январь-август 2015 г. консолидированный бюджет области исполнен по доходам на сумму 148,9 млрд. рублей, по расходам – на 149,8 млрд. рублей. Расходная часть консолидированного бюджета превысила доходную, дефицит составил 0,9 млрд. рублей.

В структуре доходов консолидированного бюджета основными источниками поступления средств были: налог на доходы физических лиц – 33,6% от суммы доходов, налог на прибыль организаций – 22,6, налоги на имущество – 13,9, безвозмездные поступления – 10,5, акцизы – 6,6, налоги на совокупный доход – 5,3%.

В структуре расходов консолидированного бюджета области удельный вес средств, направленных на финансирование образования, составил 34,3%, социальной политики – 17,7, здравоохранения – 17,2, национальной экономики – 11,6, общегосударственных вопросов – 6,0, жилищно-коммунального хозяйства – 4,2, культуры и кинематографии – 3,9, физической культуры и спорта – 2,1, обслуживания государственного и муниципального долга – 1,5%.

Положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), полученный в январе-августе 2015 г. организациями (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений), составил в действующих ценах 59,3 млрд. рублей.

За январь-август 2015 г. сумма убытка организаций (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составила 68,1 млрд. рублей, из нее наибольшую долю имели организации обрабатывающих производств (58,2%), оптовой и розничной торговли; по ремонту автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (14,3), транспорта и связи (12,8%).

По состоянию на конец августа 2015 г. 493 организации области имели просроченную дебиторскую задолженность 59,8 млрд. рублей, из нее 38,9 млрд. рублей (65,0%) составила задолженность покупателей и заказчиков за товары, работы и услуги.

Просроченную кредиторскую задолженность имели 357 организаций области, ее сумма составила 58,5 млрд. рублей, из нее 51,5 млрд. рублей (88,2%) составила задолженность поставщикам и подрядчикам, 1,4 (2,4) – по платежам в бюджеты всех уровней, 1,2 млрд. рублей (2,0%) – в государственные внебюджетные фонды.

По состоянию на 1 октября 2015 г. по данным организаций наблюдаемых видов экономической деятельности (кроме субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о **задолженности** по заработной плате, суммарная задолженность по выплате заработной платы составила 579 тыс. рублей, что ниже уровня задолженности на 1 октября 2014 г. в 40,8 раза. Заработная плата в срок не выдана 40 работникам. Общая сумма просроченной задолженности приходится на задолженность, образовавшуюся в 2015 г.

Номинальные денежные доходы, полученные населением области в январе-сентябре 2015 г., составили по предварительным расчетам 1289,1 млрд. рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросли на 7,5%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) сократились на 5,0%. Доходы на одного жителя в месяц составили 33099,2 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,3%.

Начисленная среднемесячная **заработная плата** одного работника области (с досчетом до полного круга организаций) за январь-август 2015 г. составила 30363,0 рубля.

Она возросла по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 5,0%, реальная заработная плата, скорректированная на индекс потребительских цен, уменьшилась на 9,5%.

5.1. Обзор рынка земельных участков

С 2005 года Администрациями города Екатеринбурга, а так же городов-спутников периодически проводятся земельные торги, где посредством конкурса, либо аукциона реализуется право аренды земельных участков под застройку, в соответствии с разрешенными видами использования земли. Несмотря на то, на рынке существует ряд участков, права на которые уже распределены, аукционы все же являются одним из основных резервов пополнения рынка новыми площадями. Реализуемые на торгах участки не обременены правами третьих лиц (за исключением договоров о развитии застроенной территории). С середины 2013 года, после истечения срока соглашения с Администрацией Екатеринбурга, реализацией не разграниченных земель на территории города занимается МУГИСО.

С начала 2014 года (не считая торги, назначенные на 1 кв. 2015 года) в Екатеринбурге было выставлено на аукционы 0,6 Га земли под автосервисные объекты, 1,9 Га земли под торговые объекты, 0,1 Га под офисные здания и 6,9 Га под производственно-складские объекты. Среди земель под торговую недвижимость выставлен и реализован один лот "нерыночного" характера, представляющий собой прирезку дополнительного участка к действующему ТЦ "Глобус" в микрорайоне Уктус.

Конкуренция в сегменте промышленно-складской земли наибольшая, как на аукционах в городах-спутниках, так и на вторичном рынке в Екатеринбурге и пригородах. Что касается «первичных» участков под промышленную застройку в Екатеринбурге, то после годового перерыва был выставлен единственный лот в четвертом квартале 2014 года. Его площадь составила почти 7 Га. Что касается коммерческой недвижимости в целом, то ее «активность» на торгах также немного возобновилась к концу года. Полагаем, что это временное явление, однако о продолжительности его судить пока сложно. На уровне МУГИСО пока не сформирована окончательная стратегия дальнейшего развития этого рынка. Наиболее вероятен сценарий развития по пути преобладания проектов комплексного освоения территории, либо комплексного развития застроенных территорий. Во втором случае речь идет об участках, выставляемых Администрацией Екатеринбурга. Неизбежно это приведет к перемещению рынка земли под контроль 4-5 крупнейших застройщиков, реализующих участки в проектах такого рода и выступающих в качестве ленд-девелоперов, к которым за покупкой земли будут вынуждены обращаться более мелкие застройщики. Примеры таких проектов есть в южной и северной частях города. На юге - микрорайон "Солнечный", а на севере - тепличное хозяйство на пр. Космонавтов, а также перспектива части территории УЗТМ. Участки под застройку кварталов или отдельных домов предоставляются застройщикам с подготовленными коммуникациями.

Учитывая, что спрос на коммерческую недвижимость на таких территориях может возникнуть только по мере развития городской среды, то рынок нежилых площадей будет испытывать определенные трудности с дальнейшим развитием. Наиболее вероятные территории его дальнейшего распространения - это промышленные земли, граничащие со сформированными районами городской застройки. Такой тип развития ведет к формированию монофункциональных зон, где ценность земли сравнительно ниже.

ПРОЦЕНТ РЕАЛИЗОВАННЫХ НА ТОРГАХ ЗЕМЕЛЬ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2014 Г⁴

⁴ Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам www.torgi.gov.ru, Аналитический отдел РИЦ УПН

Разрешенное использование	Процент реализованных на торгах земель	3 емли под застро йку
Автосервисные предприятия	0	
Торговые объекты	96	
Административные здания	0	
Производственно-складские объекты	0	

объектами коммерческой недвижимости в городах-спутниках Екатеринбурга стали чаще появляться на аукционах в 2013-2014 гг. Однако в основном это заметно лишь в Берёзовском и Первоуральске. В Первоуральске в 2014 году – это, в основном, повторное размещение ранее не проданных лотов уже по сниженным ценам. В Берёзовском предложено и несколько новых участков, исключительно промышленного назначения. Пополнение перечня предлагаемых участков произошло и в Верхней Пышме, где два новых лота назначены на торги уже в начале 2015 года. В данном случае предлагается промышленный участок, но в том числе, и под строительство административно-бытового здания. Из приобретенных в конце 2014 участков числится только земля для строительства автосервиса под Первоуральском (куплена частным лицом за 643 тыс. руб.).

ОБЪЕМ ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ТОРГАХ ЗЕМЕЛЬ ПОД ЗАСТРОЙКУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ ЕКАТЕРИНБУРГА В 3 КВ. 2013 - 3 КВ. 2014 ГГ.

Адрес участка	Назначение	Площадь, кв.м	Первоначальная цена, руб.	Продан/Оконч. цена	Выставлен
Среднеуральск					
Уральская, 36	Общепит	2 490	1 860 000	1934400	2 кв. 2014
В.Пышма					
ул. Сварщиков, 3	автосервис	6 000	249 232		3 кв. 2014
ул. Бажова	складская база	4 628	206 313		1 кв. 2015
ул. Бажова	АБК	2 334	212 233		1 кв. 2015
Берёзовский					
Западная промзона, 24/а	пром. предприятие V класс	134 594	68 000 000 - 54110000	54110000	4 кв. 2013
Западная промзона, 25	пром. предприятие V класс	138 298	70 000 000 - 55600000	55600000	4 кв. 2013
Западная промзона, 26	пром. предприятие IV класс	61 356	31 000 000		4 кв. 2014
Западная промзона, 27	пром. предприятие IV класс	20 662	2 122 300	2 122 300	2 кв. 2014
Западная промзона, 29	пром. предприятие IV класс	20 000	2 013 700	2 013 700	2 кв. 2014
Берёзовский тракт, з/г	автосервис	3 090	750 000 / год	19 900 000 / год	1 кв. 2014
Ленинский, 47	пром. предприятие IV класс	6 979	3 050 000		4 кв. 2014
ул. Центральная, 17/б	пилорама	3 000	125 000		4 кв. 2014
Первоуральск					
д. Извездная, ул. Тракторная, в 70 м на юго-восток от д. 31	магазин	800	548 173		4 кв. 2014
Извездная д, юго-западная окраина	склад	2 378	714 850		4 кв. 2014
ул. Трубников	магазин	1 175	1 004 038	8 004 038	4 кв. 2013
ул. Комсомольская	офисы	4 436	1 241 520	1 241 520	4 кв. 2013
ш.Динасовское, южнее базы ООО "Уралтрансгаз"	автосервис	4 727	643 100	643 100	4 кв. 2014
ш.Динасовское в 50 м на запад от автогазозаправочной	автосервис	3 000	430 200		4 кв. 2014

станции					
ш. Динасовское напротив производственной базы ООО "Алтайская трубная компания"	автомойка	1 542	559 500		4 кв. 2014
с. Новоалексеевское, ул. 8 Марта, напротив животноводческого комплекса совхоза "Первоуральский"	логистич. центр	12 782	7 326 000		4 кв. 2014

Ценовые показатели Екатеринбург

При ценовом анализе рынка земельных участков под коммерческую застройку имеет смысл рассматривать каждый участок индивидуально, а не выводить средние показатели, так как каждый проект индивидуален по этажности и площади предполагаемых объектов строительства, а количество лотов невелико.

Среди часто возникающих вопросов о практике ценообразования можно отметить практику обложения сделок НДС. Согласно 146 статье НК РФ, сделки по продаже земельных участков не облагаются НДС, а сделки по аренде в общем случае – облагаются. Соответственно, приведенные в исследовании предложения вторичного рынка продажи земли НДС не облагаются. Что касается земельных торгов по приобретению права аренды участков, то согласно практике номинирования цен, в извещениях МУГИСО цена указана без учета НДС, в извещениях фонда РЖС – с учетом НДС, однако в целом номинирование цен может производиться индивидуально.

Итак, обратимся к текущей ценовой ситуации в сфере земельных аукционов. В сегменте офисного строительства мы наблюдаем отсутствие привлекательных для девелоперов участков. С середины 2011 года по конец 2014 года в этом сегменте не выставлялось новых лотов. В декабре 2014 к продаже предлагался участок в промышленной зоне микрорайона Химмаш (ул. Чернышевского), предполагающий строительство площадок для складирования и административно-бытового здания. Участок, площадью 62 сотки предлагался по начальной цене 5 884 тыс. руб. и не нашел покупателя. Основная масса земли с возможным использованием под офисную недвижимость сконцентрирована на вторичном рынке, за пределами центра города, на границах зон размещения промышленных предприятий, либо в составе крупных жилых проектов.

Объем предложения на торгах под застройку торговой недвижимостью существенно скоратился, как и в других сегментах коммерческой недвижимости. Участок под полноценный торговый центр на ул. Павлодарской, проданный в 1 кв. 2014 по «заявительному» принципу («прирезка» к территории существующего ТЦ), имел первоначальную (она же окончательная) цену, близкую к рыночному уровню. Наиболее привлекательный участок под торгово-административное здание расположен в микрорайоне Пионерский и имеет мизерную площадь. Участков под полноценные торговые объекты в многоэтажной части города не предлагалось с середины 2013 года. Периодически появляются при этом лоты под магазины в поселках на окраинах Екатеринбурга.

Первоначальные и окончательные цены на земельные участки, выставленные на торгах под застройку предприятиями торговли в Екатеринбурге ⁵

⁵ Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам www.torgi.gov.ru, Официальный сайт Администрации Екатеринбурга

Район	Расположение	Площадь, соток	Первоначальная цена на посл. торгах, тыс. руб.	Выставлен	Продан, тыс. руб.	Тыс. руб. за сотку
Рудный	Ушакова - Москвина	24	882	1 кв. 2011 - 4 кв. 2013	3 131	131
Уктус	ул. Павлодарская	185	146 676	1 кв. 2014	146 676	793
Пионерский	ул. Сулимова	8	11 334	4 кв. 2014		
Шарташ	ул. Губахинская	14	6 634	1 кв. 2015		
Горный щит	Садовая - Буденного	11	4 289	1 кв. 2015		

Среди прочих участков выставлялись и два специализированных, под медицинские центры. Оба были реализованы по первоначальной цене 2,05 млн. руб. (по ул. Соболева, 29) и 6,44 млн. руб. (ул. Волгоградская - ул. Бардина). Скорее всего, данные участки были выставлены по "заявительному" принципу. Среди новых предложений в прочих видах коммерческой недвижимости – земля под крупный (более 1 Га) автосервисный центр на ул. Селькоровской. В случае организации автосалона этот лот можно отнести и к торговой недвижимости, тем более что первоначальная стоимость одной сотки – 484 тыс. руб.

Первоначальные и окончательные цены на участки, выставленные на торгах под застройку автосервисными предприятиями в Екатеринбурге В 2014 г

Продаваемые на аукционах в 2013-2014 гг. земли под многоэтажные дома условно

Район	Расположение	Назначение	Площадь соток	Выставлен	Первонач. цена, тыс. руб.	Оконч. цена, тыс. руб.	Тыс. руб. за сотку
Уралмаш	Коммунистическая, 147	автосервис	9	3-4 кв. 2014	1 639		
Кольцово	ул. Бахчиванджи	АЗС	25	4 кв. 2014	9 410		
Совхоз	ул. Предельная	АЗС	27	4 кв. 2014	13 460		
Чермет	ул. Селькоровская	автосервис	114	1 кв. 2015	55 200		

можно разделить на две группы. Первая - это участки точечной застройки в сложившихся районах многоквартирного жилья. Цены сделок в этом сегменте превышают первоначальные в разы. При реализации по рыночным ценам квартир в 25-этажных домах, построенных на таких участках, стоимость земли может составить 20-25% от объема реализации в денежном эквиваленте, что является крайне высоким показателем. Уже более года такие участки на аукцион не выставлялись вовсе, что является частью стратегии региональных властей, отдающей приоритет комплексной застройке окраин.

Вторая группа - это крупные участки на территориях комплексной застройки, где девелоперу нужно выходить, что называется, "в поле", либо в районы со слабым уровнем развития, где преимущественно представлен частный сектор. Окончательные цены по таким лотам практически не отличаются от первоначальных и спрос на них относительно невелик. Например, территория района Широкая речка слабо развита в инфраструктурном отношении, однако переполнена проектами потенциальной комплексной застройки, что существенно усилит конкуренцию за покупателей жилья, а значит - риски застройщика. Еще один из районов перспективной застройки - Компрессорный, где во втором квартале 2014 года составной участок под жилой комплекс был продан структуре "Уралтрансгаз" повторно, после истечения сроков договора аренды. Еще четыре взаимосвязанных участка были выставлены на торги в декабре 2014 года и не были востребованы. Фонд РЖС неоднократно выставлял два комплексных лота под масштабное жилищное строительство (18 Га в поселке Исток и 29 Га на Уктусе) и не смог пока их реализовать. Возможно,

причина в высоких рисках столь крупных проектов, в рамках текущих рыночных ожиданий. На рынке присутствуют единичные компании, решения которых ожидает судьба этих лотов. Таким образом, за предлагаемые в данных районах земли борьбы не разворачивается. Если участки из первой категории продавались, в среднем, по 1-2 млн. руб. за сотку, то на текущий момент, объем сделок, состоящий из участков второй категории показывает лишь 0,2-0,5 млн. руб. за сотку (максимальные цены сотки земли отмечены по небольшим участкам, площадью 0,5-1,5 Га).

ЗЕМЛЯ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Сегмент земельных участков для коммерческой застройки является одним из самых информационно закрытых и неструктурированных секторов рынка недвижимости. На рынке отсутствует достаточное число предложений, условия сделок в каждом отдельном случае имеют ряд условностей и ограничений, не позволяющих однозначно трактовать общий уровень цен. При реализации земельных участков значение имеет их расположение, назначение, правовые особенности, сложность инфраструктурной подготовки, срочность сделки и форма оплаты, а так же многие другие параметры, которые невозможно учесть при расчете средних показателей. Однако каждый из этих параметров может менять цену участка от 10% до 50%.

Для более объективного понимания рыночной ситуации, определения параметров, оказывающих влияние на цену участков того или иного вида разрешенного использования, мы рекомендуем опираться на конкретные предложения-аналоги, перечень которых представлен в приложении.

ЗЕМЛЯ ПОД АДМИНИСТРАТИВНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Условно можно поделить участки под офисное строительство на две категории. В первом случае, это границы промышленных территорий, где строительство административных зданий разрешено, но может быть ориентировано на специфический формат АБК с привлечением торговых и производственных компаний. Со спросом на таких территориях достаточно сложно. Во втором случае, это участки в районах полноценной городской среды. Строительство офисного здания на таких землях дает больше гарантий реализовать площади по высоким ценам, привлечь арендаторов из сферы B2B и потребительских услуг. Такие участки на рынке сегодня практически не представлены. Частично этой концепции соответствует предложение на ул. Посадской, но там в ценообразовании участвует и наличие имущественного комплекса на территории. Участки первой категории могут стоить, в среднем от 300 до 700 тыс. руб./сотка, а из второй - 1 млн. руб./сотка и более. Предложения, которые представлены на рынке сегодня расположены в районах 1-2 ценовых поясов.

В основном, критерием различия служит близость участка к центру города. Цена такого участка сразу отличается от более удаленных конкурентов. Как следствие, на таких территориях строятся здания большей этажности и полезной площади.

ЗЕМЛЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Учитывая, что участки под торговые центры требуют большей площади, в том числе и для организации парковки, а этажность самих объектов меньше - то цена таких участков в расчете на сотку земли будет ниже, чем в случае с многоквартирным жильем и офисами. При этом стоимость целого участка будет сопоставима в данном сравнении (см. таблицы в приложении). Могут встречаться крупные участки, стоимостью 100-300 млн. руб. при цене одной сотки 250-300 тыс. руб.

Однако основная масса участков, выставленных на вторичном рынке в Екатеринбурге расположены в соседстве с промышленными территориями (либо на них), однако основным ценообразующим фактором здесь является близость к магистралям с высоким трафиком. Основная часть предложений находится в ценовом диапазоне 300-

800 тыс.руб./сотка. Максимальные ценники достигают 1,3-1,5 млн.руб./сотка за небольшие участки до 0,5 Га, на которых можно построить лишь небольшой микрорайонный ТЦ. Основными аргументами для повышения цены могут стать: небольшая площадь участка, расположение вблизи крупных дорог или жилых массивов, наличие разрешения на строительство. При отсутствии рынка сбыта, в виде пешеходного трафика или соседствующих жилых массивов, такая цена не сможет обеспечить рентабельность микрорайонному ТЦ.

ЗЕМЛИ ПОД ПРОМЫШЛЕННУЮ ЗАСТРОЙКУ (СТРАНИЦЫ 40-46).

Предложение в сегменте земель под промышленную застройку составляет львиную долю всего вторичного рынка, в силу исторической специфики территориальной структуры города. По этой причине ценообразование в данном сегменте наиболее понятно и прогнозируемо. Среди участков под промышленно-складскую застройку существует множество предложений с самыми различными параметрами и запрашиваемыми ценами. Напомним, что земли под промышленную застройку могут быть расположены как внутри населенных пунктов, так и за пределами городской черты Екатеринбурга, на землях категории промышленности. В приложении к отчету представлены те участки, которые преимущественно расположены на землях населенных пунктов.

Также земли под промышленное использование подразделяются на те, которые допускают формирование санитарно-защитных зон и использоваться под производство, либо с ограничениями по вредности, вплоть до использования исключительно под складскую застройку.

Часто встречающимся примером земли под промышленно-складскую застройку являются крупные территории, которые могут быть предложены "в нарезку" от 1-6 Га. Поэтому для крупных участков наиболее актуальной будет цена за сотку. Коммуникации, чаще всего, расположены на прилегающих к участку территориях. В данном случае большинство предложений укладываются по цене в диапазон 90-150 тыс. рублей за сотку (9-15 млн. руб. / Га), в зависимости от места и степени инженерной подготовки. В 2014 году становится все больше предложений, стоимостью свыше 100 тыс. руб. / сотка. При такой цене требуется высокая степень инфраструктурной подготовки. Также не нужно забывать о возможности торга. В большинстве случаев цена обсуждается.

Цена меньше 70 тыс.р./сотка характерна для участков большой площади или расположенных в глубине промышленных территорий, на удалении от крупных транспортных магистралей, особенно если участки находятся в аренде или требуют повышенных затрат на обеспечение подъезда и электричества. Такие объекты встречаются в отдаленных поселках городских округов или на окраинах Екатеринбурга. Цена более 150 тыс. руб. / сотка характерна для объектов, расположенных вдоль крупных трактов (ЕКАД, Кольцовский тракт) и промышленных узлов, а также с наличием действующих цехов. Наиболее дорогостоящие участки в черте Екатеринбурга, ввиду высокой плотности застройки очень часто представляют собой действующий имущественный комплекс, чем и обуславливается их цена.

На самом деле существует лишь несколько зон, концентрирующих основную часть предложений в городе и его окружении: это территории в районе г. Берёзовского и Новосвердловской ТЭЦ, далее по объему следуют окрестности пос. Горный щит и Кольцово. По текущей конъюнктуре предложения в Кольцово – более дорогие, ввиду наличия участков с составленными генеральными планами, вписанными в проекты крупных технопарков. В Горном щите и Березовском качественная структура предложения достаточно дифференцирована. Самые дорогие предложения расположены в рамках территорий комплексного освоения под промышленную застройку, где уже начала формироваться инфраструктура технопарков. Для Горного щита это Pro business park, для Берёзовского – район Александровского пруда.

Таблица выставленных на вторичном рынке участков категории земель населенных пунктов от 0,5 Га под коммерческую застройку (Екатеринбург, города-спутники, пригород до 25 км.)

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Цена участка, тыс. руб.			
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку		
АРАМИЛЬ			Щорса		Под общественно-деловой центр	20	Газ, электричество (территория поселка), здание 500 кв. м	Собст-сть +аренда		4 300	215
ЕКАТЕРИНБУРГ	ВИЗ	Металлургов		Под офисные, торговые площади	114	Согласована дорога, есть свайное поле, коммуникации не проведены	аренда		98 000	860	
	ВОКЗАЛЬНЫЙ	Стрелочников	10	Под гостиницу, офисы	30	ТУ не собирались	собст-сть		17 000	567	
	ЕЛИЗАВЕТ	Мартовская	12	Под строительство АБК	80	Есть точки подкл. эл-во, вода, газ. ТУ собраны	аренда	н/д	15 000	188	
	ШИРОКАЯ РЕЧКА	Суходольская	197	Под офисную, торговую, пром. застройку	80	Эл-во, газ, водопровод. Магистрали в собственности.	собст-сть		57 000	713	
	ЮГО-ЗАПАДНЫЙ	Посадская	22	Земли общественно-деловой застройки	60	Имущественный комплекс: стоянка, ворота, 1-эт. здания	собст-сть		120 000	2 000	
БЕРЕЗОВСКИЙ			Чапаева	40	Под ИЖС	87	все коммуникации централизованные, водоснабжение, канализация, эл-во 500 кВт	собст-сть		15 000	172
			Старопышминск, ул. Леонтьева		Комплекс бань на берегу рыбацкого водоема	150	Дорога, электричество (территория поселка)	аренда	н/д	29 000	193
ГОРНЫЙ ЦИТ					Коттеджная застройка	700	Рядом поселок "Рудный" (газ), подстанция 2 км.	собст-сть		35 000	50
БОБРОВСКИЙ			170 м от ул. Зеленая, 14		Под строительство восстановительного центра	145	В наличии действующие ТУ: эл-во, газ, водоснабжение (скважина)	аренда	2015	3 500	24
ПОЛЕВОДСТВО			За коллект. садами "Надежда"		Коттеджная застройка	700	Электричество рядом, газ в перспективе, дорога к коллект. садам	собст-сть		35 000	50
КОЛЬЦОВО					ИЖС, возможно под промышленную застройку	2 800	Коммуникаций нет, вдоль дороги, рядом эл-во	собст-сть		70 000	25
					АЗС, авторемонтные мастерские	100	Вдоль трассы Екатеринбург - Кольцово, эл-во рядом	аренда	2049	15 000	150
КУРГАНОВО			0,5 км на ю-з от знака границы «Европа-Азия»		Под коттеджи, загородный комплекс, придорожную инфраструктуру	450	Вдоль трассы. Эл-во газ рядом (строятся коттеджные поселки)	собст-сть		21 900	49
			Между КП «Солнечный» и «Зуброво»		Под коттеджную застройку	800	Асфальт. подъезд. газ, эл-во рядом (возле строящихся поселков)	собст-сть		44 000	55
			ул. Набережная		под объекты рекреационного назначения - базы отдыха, загородные	334	Электричество - по границе участка, газ под землей, уч-к вдоль асфальт. дороги	собст-сть		10 000	30

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку	
			клубы, берег вдхр.							
			Под коттеджное строительство	470	эл-во 200 Квт, есть ТУ	собст-сть		16 450	35	
ПЕРВОМАЙСКИЙ		трасса Екатеринбург - Челябинск	Под строительство кемпинга, земля промназначения	114	Улучшения не проводились	аренда	2015	6 990	61	
ОЛЬХОВКА		Трасса м5, в 700 метрах на запад от д.Ольховка	Под придорожный сервис с АЗС	83+13	Коммуникаций на участке нет. Эл-во рядом (уч. вдоль трассы)	собст-сть		6 240	65	
САДОВЫЙ			Под оздоровительный центр. Возможно изменить	226	Рядом с участком электричество, дорога асфальт	аренда	2020	10 000	44	
СРЕДНЕУРАЛЬСК		п. Коптяки	Земли населенных пунктов под ИЖС. расчет на 270 домовл.	2 607	Есть ТУ на газ, эл-во. Асфальт.дорога. Лес, озеро	собст-сть		88 923	34	
СТАРЫЕ РЕШЕТЫ		Пушкина	Под спортивно-оздоровительный комплекс. Возможно изменить под ИЖС	580	озеро 1 Га, лес, эл-во 300 м., газ в 2015 г. рядом ж/д станция, насел. пункты	аренда	2027	30 000	52	
ХИММАШ		Кольцовский тракт	под строительство оздоровительного центра с гостиницей	640	Вдоль дороги, соглас. съезд, электричество рядом, техусловия на воду, канализ., газ	аренда	2033	60 000	95	
ЧУСОВСКОЕ ОЗЕРО			Для размещения коттеджного поселка	5 100	Коммуникаций нет. Грунтовый подъезд, озеро, лес	аренда		357 000	70	
ШИРОКАЯ РЕЧКА		Чусовской тракт - ул. Хрустальногогорская	Земли рекреационного назначения, под базу отдыха	2 000	Техусловия на эл-во и газ заканчиваются. точки подключения в пределах 1 км.	аренда	2016	75 000	38	
БЕРЕЗОВСКИЙ		Овощное отделение, район Александровский	Пром. назначение. под ТРЦ	448	Участок вдоль ЕКАД, сети рядом.	собст-сть		89 672	200	
		Овощное отделение	Под придорожный сервис: АЗС, автосервис, кемпинг	100	вдоль трассы, эл-во рядом	собст-сть		15 000	150	
ЕКАТЕРИНБУРГ	ЗАВОКЗАЛЬНЫЙ	Космонавтов	1	Под торговый центр, 10-14 тыс. кв.м	235	ТУ просрочены	собст-сть	180 000	766	
	ЖБИ	Высоцкого	1	Торговля, логистика, произ-во (все, кроме жилья)	240	Коммуникаций нет, ТУ не собирались	собст-сть	122 000	508	
		Сиб.тракт дублер		Под логистику, торговый центр	1 100	Газ, электричество на участке	аренда	2020	275 000	250
	ЗАРЕЧНЫЙ	Черепанова	23	Под торговый центр	51	Есть техусловия, ГПЗУ	аренда	2017	80 000	1 569
	ЛЕЧЕБНЫЙ	Артема	10	Под автоцентр	63	Коммуникации подведены, есть каркас здания	аренда	2016	25 000	397
	СОВХОЗ	Предельная-Мостовая		Под торгово-развлекательный центр	90	Канализация на участке, ТУ нет	аренда	2016	30 000	333

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку	
	СТАРАЯ СОРТИРОВКА	Серовский тракт, 11 км.		Под автосервисный центр с автосалоном	200	Фундамент с высоким цокольным этажом, дорога с покрытием, эл-во рядом	аренда	2019	20 000	100
	УРАЛМАШ	Космонавтов	18	Под строительство автосалона	124	Действующих ТУ нет	собст-сть		35 000	282
			15	Под торговые, административные объекты.	390	На участке здание - производственный цех. Есть все коммуникации	собст-сть		312 000	800
			15	Пром. назначение, под торговые, пром. объекты	100	На участке здание (будет перенесено), точки подключения	собст-сть		70 000	700
	УКТУС	Щербакова	59	под строительство торгового объекта, максимальное кол-во этажей 3	26	Электричество, газ, водопровод, канализация	собст-сть		35 000	1 346
	ХИММАШ	Альпинистов	79	Под торговые, складские, офисные объекты. Есть проект торгово-выст. центра	111	Рядом точки подключения (эл-во, газ, водоканал), дорога без покрытия	аренда	2015	15 000	135
	ЭЛЬМАШ	Бабушкина		Здание торгового назначения	41	ТУ устарели, ТП на соседнем участке, сети рядом	аренда	б/ср	15 000	366
МАЛЫЙ ИСТОК		между Тюменским трактом и развязкой на Новосведловскую ТЭЦ		Под объекты торговли: ТЦ, открытые рынки, оптовая торговля	2 854	Расположен между трассой и коллект. садами. Коммуникации рядом, примыкает к тракту	аренда			100
ЕКАТЕРИНБУРГ	НОВАЯ СОРТИРОВКА	Ангарская		Под строительство 16-этажного дома на 142 квартиры, площадью 6840 кв м	41	Получены все ТУ, есть разрешение на строительство	аренда	2016	55 000	1 341
	ХИММАШ	Грибоедова	13	Под многоквартирный жилой дом 25 эт, с комм. площадями (4 эт) и паркингом	111	ТУ не собирались, рядом все коммуникации	собст-сть		560 000	3 603
	УКТУС	Павлодарская		Под многоквартирную жилую застройку	58	ТУ действующих нет	собст-сть		45 000	776
	ШИРОКАЯ РЕЧКА	Соболева	16	2 участка ИЖС с постройками у одного собст-ка, возможно под многокварт. жильё	22	участок собран из двух уч-ков ИЖС, пространств между ними	собст-сть		15 800	718
БОЛЬШОЙ ИСТОК		Парковая	10/а	Под малоэтажный многоквартирный дом	20	Коммуникации рядом с участком: газ, водоснабжение	аренда		3 900	195
БЕРЕЗОВСКИЙ		Февральская	28	На участке недостроенный жилой дом 5 эт. площадь - 5000 кв. м. Готовность 42%	44	Есть тех. условия водоснабж. и водоотведен.	собст-сть		50 100	1 139

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку	
		П. Монетный, ул. Горняков	9	Под жилой дом или коммерческую застройку	80	Дорога, электричество, вода, газ (территория поселка)	собст-сть		5 880	74

Таблица выставленных на вторичном рынке участков под промышленную застройку от 1 Га (Екатеринбург, города-спутники, пригород до 25 км.)

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок дейст-я аренды, год	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку	
АРАМИЛЬ		П. Светлый, Тюменский тракт, 14 км	Для организации производства стройматериалов из ПВХ	880	Эл-во рядом, получены ТУ на стр-во ж/д тупика, дорога с покрытием, начато стр-во АБК	собст-сть		15 000	17	
		28 километр автодороги Екатеринбург – Челябинск	Для строительства складского комплекса, технопарка, холодильного комплекса. Возможно дробление участка	3 100	Установлена ТП; подведено электр-во; Отсыпана грунтовая дорога	собст-сть		306 900	99	
БЕРЕЗОВСКИЙ	Ленинский		Под производственную застройку	100	ж/б забор, уч. отсыпан щебнем, есть эл-во, рядом газ, ж/д ветка	аренда	2017	15 000	150	
	Монетный, Промзона	5	Под объекты пищевого производства	115	Есть ТУ на подключение газа, эл-ва (на границе участка)	собст-сть + аренда на 49 лет		12 500	109	
	Уральская	126/а	Под производственную базу, в промышленной зоне, рядом ЕКАД	146	Газ, эл-во, ж/д и авто подъезд (с покрытием), водоснабжение	собст-сть		29 000	199	
	Овощное отделение			район Александровский, под производственно-складскую застройку	150	Тех. условия на газ, электричество, воду, канализацию, будет построен местный проезд	собст-сть		22 500	150
				Производственно-складская застройка	380	Эл-во, газ, водоснабжение, канализация	собст-сть		77 030	203
				Производственно-техническая база, хранение грузов, открытые склады и площадки для хранения	215	Участок вдоль трассы, эл-во рядом	собст-сть		15 089	70
	Уральская	140	Под строительство складского комплекса	167	Рядом точки подключения (эл-во, газ, вода)	аренда		11 690	70	
	Чапаева	40	Промышленно-складское и др. коммерческое (гостиница)	88	По границе газ, вода канализ и эл-во, рядом теплотрасса и кабель связи	собст-сть		14 000	159	
ЦОФ	20/а	Под производственную и складскую застройку	100	Отсыпан щебнем. На участке газ, эл-во, ж/д ветка. Объект незав. стр-ва: склад 1450 кв. м	собст-сть		26 000	260		
п. Сарапулка		Под промышленную застройку	500	Эл-во, газ рядом. Подъезд плохой	собст-сть		5 900	12		
В. ПЫШМА	Промышленный	7	Под логистику или производство	100	рядом электричество, газ, канализация, вода - скважина, есть техусловия	собст-сть		13 900	139	
СРЕДНЕУРАЛЬС К	Строителей	2/а	Участок с промышленно-складскими постройками	188	2 отапливаемых корпуса (1000 и 1100 кв м), подстанция 400 кВт, центр.	собст-сть		59 200	315	

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок дейст-я аренды, год	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку	
					отопление, резерв. Электропитание, ж/д					
ЕКАТЕРИНБУРГ	Б. ИСТОК	Ленина	Под производственно-складскую застройку	120	В границах участка ЛЭП и газопровод выс. давл. Мощность электросетей 100 кВт, возможно увеличение	аренда	2017	6 550	55	
	ГОРНЫЙ ЦИТ			Промышленно-складская застройка	71	Согласований нет	собст-сть		4 260	60
			Дорога на нефтебазу, перед 1-м ж/д переездом	Под промышленную застройку	480	есть эл-во (получены ТУ)	собст-сть		33 600	70
				Переводят под пром. из сельхоз	236	Коммуникаций нет, проходит газопровод высокого давления	собст-сть		16 520	70
				Складская застройка, либо автосервис, магазин	229	Электричество в стадии согласования, асфальтированный подъезд	собст-сть		15 000	66
			Полевской тракт, 5 км (возле проект. парка DramWorks)	Под промышленную застройку	130	Точки подключения на границе ЗУ (вода, газ, эл-во)	собст-сть		25 252	195
				Под промышленную застройку	239	Точки подключения на границе ЗУ (вода, газ, эл-во)	собст-сть		71 760	300
			Полевской тракт, 12 км	Действующий индустриальный парк «Pro business park». Продажа участков	130-317	На участке эл-во, газ, водоснабжение, канализация	собст-сть			194-296
		Полевской тракт, 19 км	Промышленность, логистика, СТО	185	Возможность подключения: газ, электричество, вода, водоотведение	собст-сть		27 750	150	
	ЕЛИЗАВЕТ	Бисертская	1	Промышленный участок с действующим цехом 3250 кв. м (занимает 70 соток)	250	Все коммуникации подключены. действующее здание (готовый бизнес)	аренда	2050	220 000	880
	ЖБИ	Новосвердловская ТЭЦ			240+200+140	ж/д тупик, коммуникации рядом с участком	собст-сть			33-79
		Высоцкого	99	Под производственные и логистические объекты	4 000		собст-сть			68-90
		Новосвердловский лог. центр		Логистика или производство	4 600	Эл-во, газ - 2 км. теплотрасса 300 м., есть ж/д подъезд, грунтовая дорога			230 000	50
	ЗАВОКЗАЛЬНЫЙ	Артинская	2	Под промышленную застройку. Территория «Строймеханизации»	390	Все коммуникации. На территории комплекс цехов и сооружений	собст-сть		280 000	718
				Земельный участок с производственно-складским зданием 10,5 тыс. кв. м	100	Электричество до 100кВт, вода, отопление, канализация	собст-сть		80 000	800
	ИСТОК	Тюменский тракт		Под складские объекты, оптовую торговлю, открытые рынки. инвест. проект	2 854	ТУ на электричество, примыкает к тракту	аренда	2024	388	136
		Тюменский тракт		Под производственно-коммунальные объекты V класса опасности	526	Примыкает к тракту, коммуникации на границе участка	аренда	2024	68	130
		Выезд на Тюменский тракт, строит. рынок			Под размещенные объекты оптовой торговли, складирования, мелкого производства	443	Дорога с покрытием. На участке коммуникаций нет	аренда		
	КОЛЬЦОВО	Кольцовский тракт-ЕКАД		Складская застройка с торговыми объектами	4 900	Коммуникаций на участке нет	собст-сть			90
				Под промышленную застройку	100	получены техусловия на эл-во, воду, газ, согласован прект территории	аренда		13 600	136

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок дейст-я аренды, год	Цена участка, тыс. руб.	
Нас. пункт	Район	Адрес						За объект	За сотку
		Поворот с Челябинского тракта на Кольцово	Промышленная застройка, логистика, торговля и т.п.	350	Рядом газ, эл-во, асфальтовый подъезд	аренда	2019	35 000	100
		Кольцовский тракт – Сибирский тракт	Под промышленно-складскую застройку	180	Получены ТУ на эл-во, воду, газ	аренда	2025	24 500	136
		Сибирский тракт - Бахчиванджи	Для строительства логистического комплекса класса В	2 100	ТУ получены (эл-во 5 МВт, вода – 2 скважины, соглас. теплоснабж, канализ. въезды-выезды)	аренда	долгосроч	200 000	95
		Напротив района «Новокольцовский», поворот с ЕКАД на Сибирский тракт	Под строительство многофункционального офисно-логистического комплекса	650	Здание АБК 220 кв. м, собраны все ТУ (газ, вода, эл-во), подстанция 160 КВт, газ 600 м, съезды построены (асфальт), согласован съезд с ЕКАД, ЛЭП 300 м.	аренда	2015	60 000	92
НИЖНЕИСЕТСКИЙ			Под строительство мусороперерабатывающего комбината	500	Возможность подведения ж/д тупика (1,5 км), газа среднего давления	бесср. польз		50 000	100
ЧЕРМЕТ		Между ЕКАД и объездной, поворот на п. Рудный	Сельхозпроизводство, возможно под промышленность	230	1 Га на заболоченной территории, эл-во на границе участка, ТУ не собирались	собст-сть		4 500	20
ПОЛЕВОДСВО		Напротив поворота на полеводство, за промбазой	Любое производство или логистика	590	Улучшений нет, подготовка не осуществлялась	собст-сть		41 300	70
		Полевской тракт	Под размещение технопарка и логистического центра	446	Централизованные очистные сооруж., элект-во, газ, вдоль ЕКАД	собст-сть		111 452	250
	Животноводов	1	Земли населенных пунктов под ЛПХ, возможно пром.назнач. С боков промбазы, далее в поле - коттеджный поселок	150	Электричество, дорога. Холодный ангар	собст-сть		16 000	107
РУДНЫЙ		Ушакова	Под промышленно-складскую застройку	195	Скважина 80 м. Эл-во (220/380) Дорога -гравий и асфальт. овощехр-ще 800 кв.м. 2 Здания по 200 кв.м	собст-сть		25 000	128
			Промышленное назначение, склад 1500 кв.м	125	От завода эл-во, ж/д ветка, газ. дорога асфальт, кроме 150 м.	аренда	2014	6 500	52
ЭЛЬМ АШ	Промышленный	9	Промышленная застройка. Есть разрешение на стр-во 20000 кв м	170	Подстанция на уч-ке, ТУ на газ, эл-во 600 кВт	аренда	долгоср.	38 000	224
	Старых большевиков	2	Под промышленную застройку	105	Коммуникации на участке, козловой кран	собст-сть		32 000	320
	Фр. бригад	50	Промышленно-складская застройка	190	Ж/д ветка, ЛЭП, вода рядом. ТУ собирались, но уже просрочены	собст-сть		34 000	179
ХИММ АШ	Черняховского		Под складской комплекс с газовой котельной	478	Рядом с ЕКАД (выезд 800 м). ж/д, газ, вода, эл-во рядом	аренда	н/д	40 000	84
			Под складскую застройку. Разрешение на стр-во склада 11 500 кв.м	1 120	Эл-во, газ, отопл. рядом (до 99 кВт – проект ПС и котельной), скважина, выгреб.	б/ср польз		48 500	43

Расположение участка				Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Цена участка, тыс. руб.	
Нас. пункт	Район	Адрес	За объект						За сотку	
				Под логистический комплекс (кад. номер 66:41:0509003:29)	210	Асфальт. подъезд, коммуникации рядом. ТУ не собирались	аренда	2023	27 000	129
БЕЛОЯРСКАЯ ЗАСТАВА	Тюменский тракт, 5 км.		Под терминал логистики с инфраструктурой	300	75 км до тракта, съезд согласован. Эл-во, газ вдоль границы	Собст-сть			18 000	60
	Солнечная	30	Под логистику	200	Вдоль участка проходит газ, эл-во, примыкает к тюменскому тракту	собст-сть			6 000	30
БОБРОВСКИЙ	Лесная	2	Промышленное назначение, на терр. промзоны	100	Здания об.пл. 1900 кв.м., эл-во, вода на терр. промзоны	б/ср. пол.			16 000	160
ПРОХЛАДНЫЙ			Под промышленную застройку	100	ТУ не собирались, на участке ком-ций нет	собст-сть			3 900	39
В. ДУБРОВО			Под производство, логистику, кемпинг	600	Примыкает к трассе, подъезд с покрытием, эл-во	собст-сть			24 000	40
КОСУЛИНО	Технопарк		Технопарк, включающий складские и промышленные площади 4,5 классов вредности	40 - 400	Эл-во, асфальтированный подъезд	собст-сть				45
	Тюменский тракт, 12 км		Под промышленную застройку	253	Эл-во без ограничений, забор, вода, газ, дорога	собст-сть			18 000	71
				Под промышленную застройку	200	Эл-во, газ согласованы, подключены. Полосы разгона, торможения есть, асфальтовый подъезд	собст-сть			12 500
			Производственное назначение	250	забор, вода, газ, дорога	собст-сть			18 000	72
ШУВАКИШ	Серовский тракт, 27 км		Под транспортную инфраструктуру, возможно с пром. назначением	311	ТУ не собирались, съезд с трассы есть, есть фундамент (для выкупа земли), эл-во рядом (ТП), 1 км газ	аренда	2018		10 500	34

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков под коммерческую застройку, являются:

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта и вес в стоимости земельного участка (%):

- Удаленность от центра города (30%)
- Престижность местоположения (20%)
- Близость к деловому центру (20%)
- Наличие удобного подъездного пути (20%)
- Экологическая обстановка (10%)
- Наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним. (Стоимость технического присоединения к инженерным сетям)
- Наличие обременений на использование земельного участка (охранные зоны ЛЭП, водопровода и проч.)
- Наличие стоянки

Таблица 2.10

Текущие земельный участки выставленные на продажу

Наименование	Площадь, м.кв.	Стоимость, руб	Стоимость руб /м.кв
<u>Екатеринбург, Елизавет, Бисертская</u>	5	3600000	7 200
<u>Екатеринбург, Пионерский, Вилонова</u>	8	6500000	8 125
<u>Екатеринбург, Завокзальный, Артинская</u>	14	9360000	6 686
<u>Екатеринбург, Рудный, Ушакова</u>	24	11000000	4 583
<u>Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов</u>	13	11400000	8 769
<u>Екатеринбург, Вокзальный, Стрелочников 10</u>	30	11500000	3 833
<u>Екатеринбург, Лечебный, Зерновой</u>	97	12000000	1 237
<u>Екатеринбург, УНЦ, Цыганская</u>	20	12000000	6 000
<u>Екатеринбург, Широкая Речка, Соболева 16</u>	22	12800000	5 818
<u>Екатеринбург, ВИЗ, Московский тракт 1</u>	14	18000000	12 857
<u>Екатеринбург, Эльмаш, Таганская</u>	20	20000000	10 000
<u>Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а</u>	32	20500000	6 406
<u>Екатеринбург, Завокзальный, Артинская</u>	31	20787000	6 705
<u>Екатеринбург, Уктус, Рошинская</u>	27	21000000	7 778
<u>Екатеринбург, Ю-3, Волгоградская 189</u>	39	30000000	7 692
<u>Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2</u>	105	32000000	3 048
<u>Екатеринбург, Космонавтов 15</u>	64	38604000	6 032
<u>Екатеринбург, Чермет, Окружная</u>	100	45000000	4 500
<u>Екатеринбург, Уктус, Павлодарская</u>	58	45000000	7 759
<u>Екатеринбург, Пионерский, Вилонова 13</u>	46	48000000	10 435
<u>Екатеринбург, Рудный, Ушакова</u>	90	49000000	5 444
<u>Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2</u>	80	50000000	6 250
<u>Екатеринбург, Широкая Речка, Суходольская 197</u>	80	57000000	7 125
<u>Екатеринбург, Полеводство, Полевской тракт 10км</u>	230	57305000	2 492
<u>Екатеринбург, ВИЗ, Metallургов</u>	114	60000000	5 263
<u>Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15</u>	100	70000000	7 000
<u>Екатеринбург, Совхоз</u>	90	70000000	7 778
<u>Екатеринбург, Завокзальный, Артинская</u>	100	80000000	8 000
<u>Екатеринбург, Чермет, Монтерская 8</u>	84	85000000	10 119
Среднее			6 722

Выводы: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки имеет инерционность и сглажено с большим временным лагом реагирует на снижение общих экономических показателей, в большей степени влияние выражается в увеличении сроков экспозиции объектов.

На основании проведенного анализа цен как предложений среднерыночная цена предложений с объектами недвижимости из исследуемого сегмента рынка недвижимости Свердловской области составляет:

- Вторичный рынок. Стоимостные параметры предложений земельных участков под объекты коммерческой застройки на дату оценки данным Уральской Палаты Недвижимости и портала e1.ru, составляют от 3833 до 12857 руб. за 1 кв. м. Среднее значение 6722 рублей /кв.м.

Важно отметить, что приведенные цифры являются среднерыночными по рассматриваемому сегменту, и требуют уточнения с учетом основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Альтернативные варианты использования данного объекта не рассматриваются в связи с тем, что, как это будет показано в следующем разделе, текущий вариант использования является наиболее эффективным.

Вывод по анализу основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Тенденции рынка земельных участков :

- Спрос остается на низком уровне;
- общая складывающаяся среднесрочная характеристика рынка - рынок покупателя;
- приостановка реализации крупных проектов, замедление темпов строительства и объема ввода производственных площадей;
- изменились условия аренды (рост ставок аренды , как следствие роста кадастровой стоимости земли);
- девелоперы стали больше внимания уделять оптимизации издержек и перераспределению ресурсов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков под коммерческую застройку, являются:

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта и вес в стоимости земельного участка (%):

- Удаленность от центра города (30%)
- Престижность местоположения (20%)
- Близость к деловому центру (20%)
- Наличие удобного подъездного пути (20%)
- Экологическая обстановка (10%)
- Наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним. (Стоимость технического присоединения к инженерным сетям)
- Наличие обременений на использование земельного участка (охранные зоны ЛЭП, водопровода и проч.)
- Наличие стоянки

Выводы:

- ✓ Количество участков, удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то, что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.

- ✓ На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется низкая активность, что является следствием кризисных явлений в сегменте.
- ✓ Ликвидность земельных участков крайне низкая. Спрос ограничен участками расположенными с удобными подъездами.
- ✓ В целом динамика субрынка недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. Цены так же демонстрируют монотонное снижение без резких перепадов. На дату оценки средняя цена в сегменте рынка на близкие аналоги составляет от 3833 до 12857 руб. за 1 кв. м. Среднее значение 6722 рублей /кв.м, идентифицируемой выборке сегмента рынка 29 ед.

Рассмотренная информация позволяет сделать вывод о качественно высоком экономическом положении г. Екатеринбурга, что оказывает позитивное влияние на формирование рынка недвижимости в целом, и рынка земли в частности.

Источники: <http://www.perspektiva.ru>
<http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm>
<http://www.upn.ru>

6. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

6.1. Методология процесса оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта, а также методом непосредственного осмотра, сбора технической документации и интервьюирования собственника установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода, принятых стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611, и иным действующим законодательством России, - затратный, сравнительный, доходный и применен один – сравнительный. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подхода, а так же методики расчета по сравнительному подходу, представлены далее в соответствующих разделах Отчета.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

6. Составление Отчета об оценке.

Процесс оценки объекта недвижимости

Согласно заданию на оценку расчет рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо произвести на 20 ноября 2015 года.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества 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:

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

6.2. Затратный подход оценки объекта недвижимости

6.2.1. Методика расчета стоимости объекта недвижимости

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства аналога равной полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{с/з} \times П_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок

Св/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

Исумм – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональный износ;

Иэ – экономический (внешний) износ.

6.2.2. Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом

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

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчёт затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
- Определение величины накопленного износа здания.
- Уменьшения восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
- Добавления к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

3.2.1.1. Оценка стоимости восстановления (замещения).

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

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Учитывая результаты исследования о наиболее эффективном использовании объекта как производственных помещений целесообразно сохранить категорию капитальности и огнестойкости здания, поэтому в данном отчёте стоимость строительства оценивается по полной стоимости восстановления с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий.

Стоимость оцениваемых объектов определялась с использованием сборников Ко-Инвест с последующим переводом в текущие цены по состоянию на дату оценки. Пересчет произведен с применением коэффициентов пересчета стоимости СМР, прочих работ и затрат, ежемесячно рассчитываемых Уральским центром экономики и ценообразования, аккредитованном при Госстрое РФ.

Данные коэффициенты учитывают:

- усредненные стоимости производства работ
- изменение сметной стоимости материалов, изделий, конструкций, рассчитанное на основе отпускных цен по состоянию на дату оценки, снабженческих наценок, транспортных и заготовительно-складских расходов.
- увеличение тарифов на грузовые железнодорожные и автомобильные перевозки
- изменение заработной платы рабочих
- изменение стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, исходы из средней стоимости Машино-часа эксплуатации машин и механизмов, предназначенной для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные машины и механизмы
- увеличение стоимости энергоресурсов
- изменение нормативов накладных расходов и сметной прибыли, вызванное изменениями в налогообложении.

Таблица 3.1

Расчет рыночной стоимости

Показатель	Аналог	Г. Екатеринбург Первомайская 77 литер О
Название Номер сборника, Отдела, Таблицы КО-Инвест	Ко-Инвест 2011, Справочник оценщика: Пром. Здания Таблица ПЗ.19	

	П.п. ПЗ.19.055 Мехмастерские Класс конструктивной системы КС-1	
Строительный объем м.куб. ⁶	1000	80
Площадь аналога м.кв.		
Стоимость 1 ед. измерителя по Ко-инвест (цены 01.2008г), руб	3822,33	
Региональный корректирующий коэффициент КС-4 ⁷		1,09
Региональный корректирующий коэффициент сейсмичность ⁸		1
Поправка на разницу в объемах/площадах здания табл. 2.4. Ко-Инвест 2008, Справочник оценщика: Складские здания и сооружения стр.16	0,08	1,25
Стоимость всего здания на 01.01.2011 г УстрхСм.куб., руб		416 634
Коэффициент перерасчета на дату оценки Мск.обл дата оц./Мск обл. 01.2011*Коэфф.КС-1 Св.обл. ⁹		1,173891301
Коэффициент неучтенных косвенных издержек инвестора		1,1
Коэффициент учета прибыли предпринимателя (застройщика) ¹⁰		1,1138
Итого полная восстановительная стоимость всего здания в 10.2015 г без НДС		599 215
Разрушение %. % ¹¹ .		90,00%
Разрушение		539 293
Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу по состоянию на дату оценки без НДС		59 921
Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу по состоянию на дату оценки с НДС		70 707

*-Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{сnp}$, $S_{сnp}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 2.4:

Ко-Инвест Таблица 2.4.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{сnp}$	K_o	$S_o/S_{сnp}$	K_o
< 0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71 -0,50	1,16	0,85 -1,15	1
0,70 -1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31 -2,00	0,87	> 1,50	0,93
>2,00	0,86		

⁶ Строительный объем рассчитан на основании технического паспорта.

⁷ Ко- Инвест 2011г. Справочник оценщика: Промышленные здания и сооружения стр 623,

⁸ Ко- Инвест 2008г. Справочник оценщика: Складские здания и сооружения Таблица 2.5

⁹ Ко-Инвест Справочник коэффициентов №91 стр. 30, Мск. Обл -2011- 6,127, на дату оценки 7.852

, Переводной региональный коэффициент для Св.Обл на дату оценки для конструктивной системы, КС -1 -0,916, (стр.149 Справочника коэффициентов №91)

¹⁰ Расчет прибыли предпринимателя см. стр 47 настоящего отчета.

¹¹ Расчет произведен методом эффективного возраста

Оценка накопленного износа.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

- * метод экономического возраста;
- * модифицированный метод экономического возраста;
- * метод сравнения продаж;
- * метод разбивки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости - износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относятся:

- * устранимый физический износ;
- * неустранимый физический износ;
- * устранимый функциональный износ;
- * неустранимый функциональный износ;
- * внешний (экономический) износ.

Физический износ-это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как исправимым, так и неисправимым.

Устранимый физический износ - если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ - если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Методы расчета физического износа зданий нормативный:

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Величина накопленного физического износа объекта недвижимости определялась на основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра.

Расчет физического износа объекта оценки определялся с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right),$$

Где: $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%);

Φ_{ki} – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Физический износ определяем *методом эффективного возраста*:

$$И = \frac{ЭВ}{ФЖ} * 100\% * ВС,$$

где ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом с момента ввода здания в эксплуатацию.

ФЖ – типичный срок физической жизни (п. 2.2 настоящего отчета) определяется по техническому паспорту оцениваемого объекта.

ВС – восстановительная стоимость объекта оценки;

Процент разрушения здания 61%. В технической документации отсутствует определение размера физического износа. Здание находится в разрушенном состоянии, что свидетельствует о наличии неустраняемого функционального износа.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустраняемым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

В нашем случае здание находится в стадии разрушения, возможно применение фундамента для дальнейшей реконструкции объекта принимаю функциональный износ равным 90%.

Износ внешнего воздействия вызывается факторами извне - износ имущества в результате внешней экономической ситуации (может быть обусловлен либо экономическими, или политическими, или другими факторами). Причинами внешнего износа могут быть: общая экономическая ситуация в стране, состояние рынка аналогичной недвижимости, общий упадок района, в котором находится объект, действие правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и т.п. Косвенные признаки появления внешнего износа (по данным Научно Практического Центра Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) г.Москва):

№ п/п Признаки внешнего износа для зданий и сооружений

- 1 Отсутствует новое строительство улучшений
- 2 Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
- 3 Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли - продажи объектов недв.
- 4 Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
- 5 Относительно низкая стоимость земельных участков
- 6 Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
- 7 Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции
- 9 Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям МИО)

В данном случае на оцениваемый объект оказывают влияние внешние экономические факторы, поэтому внешний износ у него присутствует

№ п/п	Признаки внешнего износа для зданий и сооружений	ВИ, %
1	Отсутствует новое строительство улучшений	0
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости	0
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли - продажи объектов недв.	0
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка	0

5	Относительно низкая стоимость земельных участков	0
6	Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости	0
7	Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции	0
9	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям МИО)	0
	ИТОГО	0%

Коэффициент неучтенных косвенных издержек инвестора – учитывает затраты косвенные в строительстве, а именно расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы)¹².

Согласно Методическим указаниям по определению величины накладных расходов в строительстве, (МДС 81-33. 2004), /Госстрой России/ Москва, 2004 - 33 с. В среднеотраслевом разрезе составляют 10%.

Определение обоснованной ставки предпринимательской прибыли

Обычно при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода предполагается что, инвестор, вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Для расчёта нормы прибыли инвестиций воспользуемся материалами определения ставки дисконта в разделе доходного подхода настоящего отчёта. Эта прибыль выражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего экспертизу и финансирование строительства, и соответственно берущего на себя риск, связанный со строительством.

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261. Согласно этой методике, расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли застройщика производится по формуле (используя обозначения принятые в настоящем отчете):

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right] * 100\%,$$

где P_{np} – прибыль застройщика, %;

$C_o = C_o / C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей (10%);

n – число лет (период) строительства;

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал принята на уровне (13% - средняя ставка на заемные средства для предприятий данного сегмента) .

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта для данного объекта 1,5 года.

Согласно вышеприведенного выражения, прибыль предпринимателя для объекта оценки составит с учетом округления 11,38%.

$$P_{np} = 1,5 * 0,13 / 2 * (1 + 1,5 * 0,13 / 3 + 0,1 * (1 + (2/3) * 1,5 * 1,5 * 0,13 * 0,13)) = 11,38$$

3.2.1.2. Определение стоимости земельного участка

¹² <http://www.estateline.ru/termin/2657>

Стоимость земельного участка рассчитывалась в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению стоимости земельных участков».

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения) и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При проведении оценки в соответствии с вышеуказанными Методическими указаниями по оценке рыночной стоимости земли используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

6.2.3. Методика расчета стоимости объекта недвижимости

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются: - метод сравнения продаж,

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются:

- методе остатка
- методе выделения.

Для определения стоимости права аренды земельного участка использованы:

1. *метод остатка*, который несет в себе элементы доходного и затратного подходов;
2. *метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

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

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением

уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Расчет стоимости права аренды земельного участка методом остатка для земли

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок по формуле:

$$V_{зем} = \frac{ЧОД_{зем}}{R_{зем}},$$

$V_{зем}$ - стоимость земельного участка, определенная доходным подходом;

$ЧОД_{зем}$ - чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

$R_{зем}$ - ставка капитализации для земельного участка (определяется методом кумулятивного построения и отличается от ставки капитализации для недвижимости на величину *нормы возврата* денежных средств) п.п. 3.2.2

Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, определяется следующим образом:

$$ЧОД_{зем} = ЧОД_{об} - ЧОД_{ул}$$

$ЧОД_{об}$ - чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (определяется в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом);

$ЧОД_{ул}$ - чистый операционный доход, приходящийся на улучшения.

Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, определяется по формуле:

$$ЧОД_{ул} = V_{в.ул} \times R_{ул}$$

$V_{в.ул}$ - стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$R_{ул}$ - ставка капитализации для улучшений.

Расчет стоимости земельного участка рассмотрению Оценщиком не применялся ввиду отказа от расчета объекта недвижимости находящегося в стадии разрушения методами доходного подхода.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность

характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом оценки на соответствующем сегменте рынка;
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.). Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым Объектом оценки по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Внесение корректировок в листинговые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом оценки, с тем, чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект оценки.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов.

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Екатеринбурга и Свердловской области, в т. ч. информационную базу данных «Недвижимость в Екатеринбурге и за его пределами» www.nedv.info, www.nd.blizko.ru, и на сайте Уральской палаты недвижимости www.upn.ru.

Сопоставляя данные, Оценщик пришел к выводу, что сопоставимые объекты отличаются от оцениваемого Объекта оценки по некоторым показателям, такими как:

- общей площадью, в значительной степени, влияющим на цену предложения,
- расположением относительно магистралей города,
- сроками экспозиции.

Поэтому были применены корректировки, к ценам исходя из общего представления о цене предложений подобных объектов.

6.2.4. Расчет стоимости объекта недвижимости

На этапе сбора информации установлено отсутствие 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 подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Екатеринбурга и Свердловской области, в т. ч. информационную базу данных «Недвижимость в Екатеринбурге и за его пределами» www.nedv.info, www.nd.blizko.ru, и на сайте Уральской палаты недвижимости www.upn.ru.

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Ниже представлено описание всех земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

Эксперт рассматривает в качестве объектов аналогов, представленные на рынке продажи земельные участки отнесенные к сегменту под застройку коммерческого строительства расположенные в Екатеринбурге в пределах редевелопмента промышленных площадок, в районах наиболее сопоставимых по местоположению и инфраструктуре, в которых выявлены земельные участки под индивидуальную жилую застройку.

Выявленные участки, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки представлены в Табл. 6.1. Далее согласно критериям отбора были отобраны объекты аналоги. При отборе объектов – аналогов, использовались следующие критерии отбора:

Категория земельных участков: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: земельные участки под коммерческую застройку.

Местоположение: г. Екатеринбург

Площадь земельного участка: в пределах идентифицируемой статистики

Передаваемые права: право собственности, права аренды.

Характеристика участка (коммуникации): с доступом к инфраструктуре согласно действующего законодательства и наличием подъездных путей.

Условия финансирования сделки: предполагается, что все выставленные на продажу объекты имеют общие рыночные условия.

Единица сравнения: единицей сравнения в рамках настоящего отчета принята цена предложения за 1 кв.м земельного участка, как сложившейся в практике участников рынка земельных участков пользуются данной единицей.

Источник информации	Наименование	Разрешенное использование	Площадь, м.кв.	Стоимость, руб	Стоимость руб /м.кв
УПН	Екатеринбург, Елизавет, Бисертская	Под коммерческую застройку	5	3600000	7 200
УПН	Екатеринбург, Пионерский, Вилонова	Под коммерческую застройку	8	6500000	8 125
УПН	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская	Под коммерческую застройку	14	9360000	6 686
УПН	Екатеринбург, Рудный, Ушакова	Под коммерческую застройку	24	11000000	4 583
УПН	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов	Под коммерческую застройку	13	11400000	8 769
УПН	Екатеринбург, Вокзальный, Стрелочников 10	Под коммерческую застройку	30	11500000	3 833
УПН	Екатеринбург, Лечебный, зерновой	Под коммерческую застройку	97	12000000	1 237
УПН	Екатеринбург, УНЦ, Цыганская	Под коммерческую застройку	20	12000000	6 000
УПН	Екатеринбург, Широкая Речка, Соболева 16	Под коммерческую застройку	22	12800000	5 818
УПН	Екатеринбург, ВИЗ, Московский тракт 1	Под коммерческую застройку	14	18000000	12 857
УПН	Екатеринбург, Эльмаш, Таганская	Под коммерческую застройку	20	20000000	10 000
УПН	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а	Под коммерческую застройку	32	20500000	6 406
УПН	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская	Под коммерческую застройку	31	20787000	6 705
УПН	Екатеринбург, Уктус, Роцинская	Под коммерческую застройку	27	21000000	7 778
УПН	Екатеринбург, Ю-3, Волгоградская 189	Под коммерческую застройку	39	30000000	7 692
УПН	Екатеринбург, Эльмаш, Ст. большевиков 2	Под коммерческую застройку	105	32000000	3 048
УПН	Екатеринбург, Космонавтов 15	Под коммерческую застройку	64	38604000	6 032
УПН	Екатеринбург, Чермет, Окружная	Под коммерческую застройку	100	45000000	4 500
УПН	Екатеринбург, Уктус, Павлодарская	Под коммерческую застройку	58	45000000	7 759
УПН	Екатеринбург, Пионерский, Вилонова 13	Под коммерческую застройку	46	48000000	10 435
УПН	Екатеринбург, Рудный, Ушакова	Под коммерческую застройку	90	49000000	5 444
УПН	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2	Под коммерческую застройку	80	50000000	6 250
УПН	Екатеринбург, Широкая Речка, Суходольская 197	Под коммерческую застройку	80	57000000	7 125
УПН	Екатеринбург, Полеводство, Полевской тракт 10км	Под коммерческую застройку	230	57305000	2 492
УПН	Екатеринбург, ВИЗ, Metallургов	Под коммерческую застройку	114	60000000	5 263
УПН	Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов 15	Под коммерческую застройку	100	70000000	7 000
УПН	Екатеринбург, Совхоз	Под коммерческую застройку	90	70000000	7 778
УПН	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская	Под коммерческую застройку	100	80000000	8 000
УПН	Екатеринбург, Чермет, Монтерская 8	Под коммерческую застройку	84	85000000	10 119

В результате анализа рынка земельных участков было выявлено шесть наиболее подходящих по характеристикам земельных участков из категории земель поселений, по классификатору видов разрешенного использования утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401., относящихся к четвертой условной группе предназначенных под Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.9 см. Приложение к настоящему Отчету.¹³

В расчетах использованы 4е идентифицируемых аналогов имеющих наиболее полные характеристики (идентифицируется разрешенное использование, отнесение к аналогичным территориальным зонам, права) и сходные с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: местоположению Екатеринбург, разрешенному использованию и др.

Идентификация объектов аналогов произведена на дату составления Отчета по данным публичной кадастровой карты Российской Федерации (портал Росреестра) расположенного по адресу <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline//>

Визуальная идентификация объекта аналога проведена с помощью сервиса Портала Космические снимки Сканэкс при наличии.

Принт-скрин копии интернет страниц приведены в приложении к Отчету.

Оценщиком выполнены требования по идентификации объекта аналога согласно действующего законодательства всеми доступными способами, имеющимся в материалах дела. Аналогичные действия выполнены по всем объектам аналогам см. соответствующие разделы Отчета.

Произведенный анализ рынка объекта оценки выявил несколько аналогов к объекту оценки, предлагаемые к продаже агентствами недвижимости.

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

Основные характеристики аналогов проанализированы, проверены и сведены ниже в таблице 6.2.

¹³ http://kadastrdon.ru/stati/article_post/obzor-novogo-klassifikatora-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov

Таблица 6.2

. Объекты аналоги земельного участка

№ п/п	Вид объекта	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь участка м.кв.	Дата оферты	Дополнительные сведения	Источник информации
1	Земельный участок	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а	20 500 000	3200	Актуальна я	Земли населенных пунктов, Категория земель: общ деловой застройки Право : Собственность.	ГОРОДСКАЯ НЕДВ. (член УПН) Телефон агента: +(912)2461577 Телефон агентства: 371-39-16 WWW: http://www.townriel.web.ur.ru , http://www.arena-burg.narod.ru EMail: 3713916@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/10040464-48.htm
2	Земельный участок	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю-3, Волгоградская 18	30 000 000	3900	Актуальна я	Земли населенных пунктов, Категория земель: общ деловой застройки Право : Собственность.	Агентство недвижимости: БИЗНЕСИНВЕСТ (не член УПН) Время работы: с 10.00 до 19.00 Телефон агентства: 89028 704720 EMail: Km2682321@mail.ru EMail: v-dom@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000066-2774.htm
3	Земельный участок	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Пионерский, Вилонова 13	48 000 000	4600	Актуальна я	Земли населенных пунктов, Категория земель: общ деловой застройки Право : Собственность.	Контактная информация Агентство недвижимости: ХАТИКО (не член УПН) Время работы: с 10.00 до 17.00 Телефон агентства: 319-17-14 EMail: agenthatiko@bk.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000088-2764.htm
4	Земельный участок	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2	50 000 000	8000	Актуальна я	Земли населенных пунктов, разрешенное исп. Общ деловой застройки Право : Собственность.	Агентство недвижимости: ГОРОДСКАЯ НЕДВ. (член УПН) Телефон агента: +(912)2461577 Телефон агентства: 371-39-16 WWW: http://www.townriel.web.ur.ru , http://www.arena-burg.narod.ru EMail: 3713916@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/14292-48.htm

В дальнейших расчетах в качестве единицы сравнения принят один м.кв. общей площади земельного участка.

Таблица 6.3

Экспертные корректировки стоимости объектов – аналогов

Параметры	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
Источник информации		Бюллетень Уральской палаты недвижимости	Журнал недвижимость	Бюллетень Уральской палаты недвижимости	Бюллетень Уральской палаты недвижимости
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, рублей		20 500 000	30 000 000	312 000 000	50 000 000
Адрес	Свердловская область, г.Первомайская д.77	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю-3, Волгоградская 18	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2
Дата действия цены	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		20 500 000	30 000 000	312 000 000	50 000 000
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб.		6 406	7 692	8 000	6 250
Продавец		Агентство недвижимости: ГОРОДСКАЯ НЕДВ. (член УПН) Телефон агента: +(912)2461577 3713916@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/10040464-48.htm	Агентство недвижимости: БИЗНЕСИНВЕСТ (не член УПН) Телефон агентства: 89028704720 EMail: Km2682321@mail.ru EMail: v-dom@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000066-2774.htm	Агентство недвижимости: ОГАСТА (член УПН) +7(912)2446759 Телефон агентства: 355-50-50, 350-82-47 WWW: http://www.ogasta.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/10096109-125.htm	Агентство недвижимости: ГОРОДСКАЯ НЕДВ. (член УПН) Телефон агента: +(912)2461577 Телефон агентства: 371-39-16 EMail: 3713916@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/14292-48.htm
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на торг					
Корректировка, %		-13%	-13%	-13%	-13%
Величина корректировки, руб.		-2 665 000	-3 900 000	-40 560 000	-6 500 000
Скорректированная		17 835 000	26 100 000	271 440 000	43 500 000

цена, руб.					
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб.		5 573	6 692	6 960	5 438
Поправка на месторасположение	Свердловская область, г.Первомайская д.77	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю-3, Волгоградская 18	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2
Корректировка, %		-45,71%	-50,65%	-45,71%	-45,71%
Величина корректировки, руб.		-8 153 143	-13 219 481	-124 086 857	-19 885 714
Скорректированная цена, руб.		9 681 857	12 880 519	147 353 143	23 614 286
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		3 026	3 303	3 778	2 952
Общая площадь участка, кв.м	41	3 200	3 900	39 000	8 000
Корректировка, %		5%	5%	15%	10%
Величина корректировки, руб.		484 093	644 026	22 102 971	2 361 429
Скорректированная цена, руб.		10 165 950	13 524 545	169 456 114	25 975 714
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		3 177	3 468	4 345	3 247
Вид права	аренда	Право : Собственность.	Право : Собственность.	Право : Собственность.	Собственность
Корректировка, руб м.кв.		-595,37	-595,37	-595,37	-595,37
Величина корректировки, руб.		-1 905 173	-2 321 929	-23 219 294	-4 762 932
Скорректированная цена, руб.		8 260 777	11 202 616	146 236 821	21 212 782
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		2 581	2 872	3 750	2 652
Категория земель	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки,		0	0	0	0

руб.					
Скорректированная цена, руб.		8 260 777	11 202 616	146 236 821	21 212 782
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		2 581	2 872	3 750	2 652
Физические характеристики участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 260 777	11 202 616	146 236 821	21 212 782
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		2 581	2 872	3 750	2 652
Развитие инфраструктуры	нет коммуникаций	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации
Корректировка, %		-45%	-45%	-45%	-45%
Величина корректировки, руб.		-3 717 350	-5 041 177	-65 806 569	-9 545 752
Скорректированная цена, руб.		4 543 427	6 161 439	80 430 251	11 667 030
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		1 420	1 580	2 062	1 458
Кол-во корректировок		5	5	5	5
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Значение, рублей за 1 кв.м.		354,96	394,96	515,58	364,59
Стоимость существующих прав 1 кв.м. земельного участка сравнительным подходом, рублей		1630,09			
Стоимость		66 523			

<i>существующих прав всего земельного участка сравнительным подходом, рублей</i>					
--	--	--	--	--	--

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

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе экспертного мнения Оценщика и составила 9%.

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»:

«В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Л.А. Лейфера, Д.А. Шегуровой¹⁴: числовые показатели которых представлены в Таблице ниже.

Величина корректировки «на торг», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, соответствует интервалу группировки 12 - 14% гистограммы, полученной по результатам обработки оценок экспертов в рамках опроса о величине скидки на цены земельных участков.

Скидки на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
		8%	10%	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216

Данные, приведенные в Справочнике, отражают профессиональное мнение оценщиков и экспертов, непосредственно работающих на рынке недвижимости, и сложившиеся на рынке условия. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением оценщиков, участвовавших в указанном выше опросе.

Поправка на местоположение и окружение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Величина поправки на месторасположение рассчитана методом экспертных оценок.

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра города
- Престижность местоположения
- Близость к деловому центру
- Наличие удобного подъездного пути
- Наличие стоянки

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2012.

- Экологическая обстановка

Для объектов недвижимого имущества были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра г. Екатеринбурга (областного центра): фактор удаленности учитывает расположение объекта оценки в пределах границ г. Екатеринбурга в зависимости от ценового пояса. При анализе используется следующая разбивка, основанная на результатах анализа рынка недвижимости г. Екатеринбурга:

Таблица 6.4

Балл	Характеристика показателя (диапазон данных)*
1	Объекты, расположенные на расстоянии более 50 км от МО г. Екатеринбург
1,5	Объекты, расположенные в пределах 30-50 км от МО г. Екатеринбург
2	Объекты, расположенные в пределах 30 км от МО г. Екатеринбург
2,5	Объекты, расположенные в городах-спутниках (г. Верхняя Пышма, г. Березовский)
3	В пределах жилых районов 4 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
3,5	В пределах жилых районов 3 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4	В пределах жилых районов 2 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4,5	В пределах жилых районов 1 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
5	В пределах жилого района «Центр» МО «город Екатеринбург»

Таблица 6.5

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

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

Примечание к таблице:

Основой расчетов поправки на месторасположение является анализ информации о большом количестве тщательно подобранных сделок с сопоставимыми объектами. Корректировки на отличия аналогов от объекта оценки, как правило, вносят на основании оценки этих отличий рынком, что выражается в ценах продаж. Путем относительного сравнительного анализа продаж объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Свердловской области, в т.ч. г. Екатеринбурга (анализа сопоставимых продаж для определения относительных корректировок) были выявлены отличия в удельной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости в зависимости от удаленности от центра (г. Екатеринбург).

Анализ рынка осуществлялся в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области и информации о выставленных на продажу объектах недвижимости на местном рынке (по данным Уральской палаты недвижимости). Стоимость оцениваемых помещений по сравнительному подходу определяется с учетом поправки на местоположение по методу сравнительной единицы на основании представленной аналитики рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга через среднюю цену 1 кв.м.. Аналогии подбирались на основании информации о выставленных на продажу объектах по данным:

- Уральской палаты недвижимости (www.upn.ru);
- Системы «Финансовый рынок Урала», издаваемой ЗАО ИК «Уральский фондовый центр»;

- Сведений о выставленных на продажу объектах-аналогах, полученных в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области на местном рынке.

Аналогично присваиваются баллы по характеристикам: престижность местоположения, близость к деловому центру.

- Наличие удобного подъездного пути и качество дорожного покрытия является важным фактором, влияющим на эффективность функционирования объекта;

Таблица 6.6

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие подъездных путей
2	Качество дорожного покрытия: грунт
3	Качество дорожного покрытия: щебень
4	Качество дорожного покрытия: асфальт
5	Качество дорожного покрытия: асфальт, имеется специально оборудованный подъезд к объекту

- Экологическая обстановка: показатель учитывает наличие вблизи объекта оценки промышленных предприятий, магистралей, зон утилизации отходов. Баллы складывается из суммы приведенных ниже факторов:

Таблица 6.7

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие вблизи объектов промышленности
1	Отсутствие в непосредственной близости автомагистралей
1	Отсутствие в непосредственной близости ж/д магистралей
1	Отсутствие зон утилизации отходов
1	Другие опасности окружающей среды

Местоположение каждого из рассмотренных аналогов и объекта оценки было оценено по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества местоположения объекта рассчитана как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Поправка на местоположение таким образом рассчитана как прямое соотношение средневзвешенной балльной оценки качества местоположения объекта оценки и аналогов.

Расчет поправки на местоположение методом экспертных оценок приведен в таблице 6.8.

Таблица 6.8.

Расчет поправки на месторасположение для земельного участка

Фактор месторасположения	Объект оценки	Сопоставимый объект				Уд. вес
		1	2	3	4	
Адрес	г. Екатеринбург Первомайская 77	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4/а	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю- З, Волгоградская 18	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Пионерский, Вилонова 13	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 2	
Удаленность от областного центра города	4	4	4,5	4	4	30
Экспозиция земельного участка (север-юг)	1	3	3	3	3	20
Престижность	1	3	3	3	3	20

Наличие удобного подъездного пути	1	5	5	5	5	20
Экологическая обстановка	1	1	3	1	1	10
Сумма баллов	8	16	18,5	16	16	100
Средневзвешенное значение	1,9	3,5	3,85	3,5	3,5	
Поправка на местоположение	1	0,542857143	0,493506494	0,542857143	0,542857143	
Поправка на местоположение %		-45,71%	-50,65%	-45,71%	-45,71%	

Поправка на масштаб учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Данная поправка применена, т.к. площадь оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов хоть и пригодна для строительства на них зданий и сооружений, несоизмеримы по площади. Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади земельных участков, ниже, чем меньших. Размер корректировки принят на основании анализа исторических данных сделок и предложений. Согласно обзорам рынка, маркетинговым исследованиям, а также на основании консультаций с представителями ведущих риэлторских компаний: «Бест-недвижимость» (495) 795-00-22, «Апекс–недвижимость», «Миэль», «Blackwood», «Ярмарка», тел.: 355-55-50, АН «Ликом Оф. 3», тел.: 378-18-57, 378-18-66, «ТИМ», тел.: 2222-55-1, «Северная казна», тел.: 359-41-03, 371-90-45, данная корректировка составляет от **2%** до **20%**.

Таблица 6.9

Расчет корректировки на размер общей площади

Площадь	до 2000 кв.м	2000-5000 кв.м	5000-10000 кв.м	10000-20000 кв.м	20000-30000 кв.м	30000-50000 кв.м	более 50000 кв.м
до 2000 кв.м	0%	5%	8%	10%	12%	15%	20%
2000-5000 кв.м	-5%	0%	3%	5%	7%	10%	15%
5000-10000 кв.м	-8%	-3%	0%	2%	4%	7%	12%
10000-20000 кв.м	-10%	-5%	-2%	0%	2%	5%	10%
20000-30000 кв.м	-12%	7%	-4%	-2%	0%	3%	8%
30000-50000 кв.м	-15%	-10%	-7%	-5%	-3%	0%	5%
более 50000 кв.м	-20%	-15%	-12%	-10%	-8%	-5%	0%

Размер поправки определен экспертно, на основании анализа рынка продаж сопоставимых объектов.

Поправка на категорию земель учитывает факт принадлежности земельных участков к разным категориям. Величина поправки рассчитывается как соотношение кадастровой стоимости 1 кв. м. рассматриваемого участка при текущей категории земель и категории земель аналогов. Поправка не применена, т. к. объекты сопоставимы по этому параметру.

Поправка на права на земельный участок

У Объекта оценки земельный участок находится на праве аренды, объекты аналоги на праве собственности.

Оценщик рассматривал вопрос выкупа земельного участка на основании ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и действующего местного законодательства. Расчет выкупной стоимости производится в соответствии с Земельным кодексом РФ и Постановления Правительства Свердловской области от 26 октября 2007 г. N 1045-ПП (в ред. Постановления Правительства Свердловской области от 19.11.2008 N 1227-ПП) и Решением

Екатеринбургской городской Думы от 22 ноября 2005 г. N 14/3 ((в ред. Решений Екатеринбургской городской Думы от 27.09.2011 N 57/45, от 08.11.2011 N 71/48)

Размер выкупной стоимости земельного участка рассчитывается, как кадастровая стоимость земельного участка, умноженная на Коэффициент кратности к ставке земельного налога за единицу площади земельного участка 15% (для юридических лиц в пределах МО Екатеринбург) к кадастровой стоимости участка (для земельных участков общественно-деловой застройки (Решение Екатеринбургской городской Думы от 27.09.2011 N 57/45, от 08.11.2011 N 71/48)

Величина удельной кадастровой стоимости участка 3969,11 рублей /м.кв.¹⁵ корректировка имеет вид и составит:

$$\text{Свыкупная} = \text{Скадастровая} * K * \text{Ставка налога} = 3969,11 * 15\% = 595,37 \text{руб. м.кв.}$$

Поправка на физические характеристики характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др.;

Поправка на наличие инфраструктуры учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. расположенные на участке. Согласно П.20 VI. рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Объекты оценки, как и объекты аналоги, расположены в населенных пунктах Свердловской области и обеспечены возможностями подключения к инженерной инфраструктуре города согласно действующего законодательства (Федеральный закон о теплоснабжении от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ, Постановление Правительстве РФ от 29 июля 2013 г. N 644 Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ. Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861 Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услуга администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и правил технологического присоединения энергопринимающих устройств, потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> для систем имеющихся у объекта оценки электроэнергетики и газа. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные УПН и портала e1.ru.

¹⁵ www.rosreestr.ru публичная кадастровая карта Росреестра

В качестве источника информации об аналогах использованы данные базы журнала Недвижимость (www.nedv.info).

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

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

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

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

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

n – общее количество аналогов.

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

Таким образом, рыночная стоимость прав аренды земельного участка на дату 20 ноября 2015 года, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

- Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:41:0704002:18 (категория земель: земли населенных пунктов. Разрешённое использование под объекты промышленности (промплощадка) общей площадью 23714.00 м.кв., принадлежащего ОАО «Пневмостроймашина» (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5)

66 523 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот двадцать три) рубля.

Результаты расчета стоимости объекта затратным подходом

Таблица 3.10

Наименование	рублей
Восстановительная стоимость зданий и сооружений С учетом прибыли застройщика и износом с НДС	70 707
Стоимость прав аренды земельного участка	66 523
Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, рублей с НДС	137 230

Таким образом, стоимость объекта и земельного участка, являющегося объектом оценки, определенная затратным подходом, составляет **137 230 (Сто тридцать семь тысяч двести тридцать) рублей, в т.ч НДС 18%.**

6.3. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости

6.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;
методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода

6.3.1.1. Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

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

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. 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 (п. 14 ФСО № 1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).
3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).
4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).
5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов
2. Существует возможность обоснованного выбора определенных единиц сравнения и проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта аналога по обоснованно выбранным элементам сравнения
3. Существует возможность обоснования единой шкалы корректировок и объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными
4. Существует возможность согласования результатов корректирования значений единиц сравнения цен аналогов.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки объектов незавершенного строительства невозможна.

1. В условиях специфического рынка объекта оценки, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным объектам.

2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по объектам аналогам и состоянию их строительной части, которая отвечала бы требованиям п.19 ФСО № 1:

– информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

– информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оцениваемые здания представляют собой объекты незавершенные строительством и представляет собой крайне специфичный объект недвижимости, что делает невозможным применение сравнительного подхода к оценке, поскольку на рынке отсутствуют объекты, способные выступать в качестве аналогов при расчете.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Основываясь на данных выводах в данной работе сравнительный подход не используется.

6.3.2 Расчет стоимости объекта доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных. Этапы процедуры оценки при данном подходе:

1) *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).* ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{cm} \times S$$

A_{cm} - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

2) *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки. Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов

n_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая

помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

3) *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;

- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;

- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4) Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как "сальдо реальных денег", которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

6.3.2.1 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Из-за неопределенности и непредсказуемости многих факторов в строительстве прямо влияющих на результат относятся :

- Объекты незавершены строительством и в невозможно предсказать сроки окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию (объект не может быть использован по назначению до ввода в эксплуатацию), и не используется по назначению.

косвенно влияющих:

- Спрос на недвижимость имеет прямую взаимосвязь с состоянием экономики города,

- Цен на коммерческую недвижимость через «n» лет, экспозиционных сроков и т.д.,

Применение доходного подхода в любых вариантах представляется оценщикам некорректным.

7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Рыночная стоимость имущественного комплекса определяется по формуле:

$$PC = C_{зп} \times K1 + C_{дп} \times K2 + C_{сп} \times K3$$

$C_{зп}$ - стоимость объекта, определенная затратным подходом;

$C_{дп}$ - стоимость объекта, определенная доходным подходом;

$C_{сп}$ – стоимость объекта, определенная сравнительным подходом.

$K1$, $K2$, $K3$ - весовые коэффициенты, учитывающие значимость оценки каждым подходом соответственно. Весовые коэффициенты определяются экспертным путем, учитывая наличие и достоверность использованной рыночной информации.

Сопоставление стоимостей не требуется, поскольку рыночная стоимость земельного участка определена с использованием одного подхода – сравнительного.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости: здания, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации (литер О), площадь застроенная -36,1 м.кв., общий процент сохранности -39%, назначение нежилое,.. кадастровый условный номер 66-66-01/917/2007-255. Принадлежащее ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 16.01. 2008г. номер 66АГ156222) расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская д.77 общей площадью 23 714.00 м.кв принадлежащим ОАО «Пневмостроймашина» на праве аренды (Договор аренды земельного участка №Т-724/0918 от 08.12.2003г. с дополнительными соглашениями от 10.01.2013г. в доле 36,1/20977,5), рассчитанная на дату оценки 20 ноября 2015 года, округленно составляет:

137 230 (Сто тридцать семь тысяч двести тридцать) рублей, в т.ч НДС 18%.

Согласно Задания на Оценку, результатом оценки является наиболее вероятная стоимость объекта оценки выраженная единственным численным значением с учетом округления до целого значения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценку произвел специалист-оценщик ООО "Аналитическое агентство оценки" Максимов Артем Александрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

ООО «Аналитическое агентство оценки» данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговорённых в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены.

- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, работники ООО «Аналитическое агентство оценки» не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего

отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить сделку с ней, -мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г, Федеральными стандартами оценки.

В соответствие с требованиями ст.11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции на дату оценки) Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и руководителем Организации, с которой Оценщика заключил трудовой договор.



8. Список литературы и источники информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, 255, 256), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611.
3. Международные стандарты оценки. Кн.1. Г.И. Микерин, М.И. Недужий и др. - М.: ООО "Типография "НОВОСТИ", 2000. - 264 с.
4. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.: ил.
5. Информация полученная из глобальной информационной сети Internet
6. Источник информации о аналогах : газета «Есть Вариант!» №44 от 29 октября 2012 года. <http://www.upn.ru/images/pictures/file/Arxiv/2012/ev44-2012.rar>, принт –скрин копии интернет страниц приведены в приложении к настоящему Отчету
7. Архивные данные ООО «Аналитического агентства оценки» Бюллетень УПН www.upn.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0488 от "5" июня 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что

Максимов Артем Александрович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование члена в саморегулируемой организации)

и (не) включен в реестр оценщиков "22" января 2008 года

(дата включения)

за регистрационным № 01033

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0487 от "5" июня 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что Силиенко Елена Леонидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование члена и саморегулируемой организации партнера)

и (не) включена в реестр оценщиков "21" декабря 2007 года

(также подчеркнуть)

за регистрационным № 00366

Исполнительный директор



Мазско

Т.В. Мазско

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СИЛИЕНКО
Елена Леонидовна
ИНН 665805016173

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 февраля 2006 года № 6-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00366

Дата выдачи 21 декабря 2007 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МАКСИМОВ
Артем Александрович

ИНН 665900222296

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 14
декабря 2007 года №18

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01033

Дата выдачи 22 января 2008 года

Приложение 2



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Бурова Александра Олеговича
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 19 » декабря 200 7 г. за № 0006



Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы (инициалы, фамилия)
(подпись)
19 декабря 2007 г.
(дата)

CERTIFICATE



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)

and the

RUSSIAN BOARD OF APPRAISERS (RBA)

certify that the person named below, having met all the requirements stipulated in the Recognition Document, is admitted to use the title of *Recognised European Valuer* and the designatory letters *REV*

Artem Maximov REV

RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Certificate Registration Number: **REV-RUS/RBA/2015/19**

Issued on: **01/12/2010**

Valid until: **30/11/2015**



Roger Messenger
Chairman

Dmitry Kuvaldin
President

This Certificate is held subject to its renewal on 1 December 2015 and in compliance with the Recognised European Valuer Recognition Document to which the above associations are party

. Russian Board of Appraisers (RBA) .
. Sofiyskaya naberzhnaya 34 "V" . Moscow 115035 . Russian Federation .

Общество с ограниченной ответственностью
"Аналитическое агентство оценки"
(г. Екатеринбург)
Лицензия Федерального агентства по управлению
федеральным имуществом № 011162 от 21.02.2005 г.,
ИНН 6670067033

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**

Москва, февраль 2006 года

Регистрационный № 66644



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

У 0017101

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарнировский пр.-д, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-ccso.ru, www.sk-ccso.ru

ИПН 7701249835-ОГРН 1025000173114 Лицензия ЦС РФ С № 3517/50, П № 3517/50

ПОЛИС обязательного страхования ответственности оценщика		№ 660	ОО-0017101/15
		Дата выдачи: 29.05.2015г.	
		Место выдачи: г. Екатеринбург	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страховую сумму от «27» мая 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Принятого страховщиком обязательства оценщика ООО «ЦСО» от «27» августа 2014 г. (далее по тексту – «Принятие»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Максимов Артем Александрович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех исключений, определенных и исключений, предусмотренных условиями договора и Правилами страхования является установленный страховщиком и законом акт решения арбитражного суда или принятой Страховщиком факт причинения ущерба, действительности которого Страхователь в результате нарушения требований федеральной статистической службы, статистики и прочих официальной деятельности, осуществляющей государственную статистическую функцию, не может доказать на момент причинения ущерба.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, существующему юридическим лицам, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
По договору в целом	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
По каждому страховому случаю	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
ФРАНШИЗА	Не применяется.		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,025 %		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	29.05.2015г. №/к 776		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «30» мая 2015г. по «29» мая 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	нет		
ПРИЛОЖЕНИЯ (включает неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила 2. Заявление на страхование от «27» мая 2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, настоящим Правилами Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждаемые достоверными и полными предоставленными сведениями.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (Адрес: 140975, г. Екатеринбург, ул. Кривошеина, д. 10, оф. 407) на обработку, в том числе автоматизированным способом, персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) для выполнения обязанностей Страхователя, определенных в законе и предусмотренных статьями 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» г. Екатеринбург, Шарнировский пр.-д, стр.7, оф.403	СТРАХОВАТЕЛЬ ИП Максимов А.А.		
М.П. О.Ю. Галева	ИП		
29.05.2015г.	29.05.2015г.		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

у 0005506

141099, Московская область, с/пос. Шатковский пр-д, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@ak-ocenki.ru

ИНН 7703249635 ОГРН 1025006131114 Лицензия ЦБ РФ С 36.2517.50, П № 3517.50

Лицензия СИ №3517
от 19.08.2015

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660 00	ОО-0005506/15
		Дата выдачи	«04» ноября 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «04» ноября 2015 г. (далее по тексту – «Заявления») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Силненко Елена Леонидовна		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему договору являются нарушением Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (и/или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,025		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«04» ноября 2015г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «04» ноября 2015г. по «03» ноября 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «04» ноября 2015 г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
<p>ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала _____ О.Ю. Гилева МП Доверенность №2015-09/01-5 от «01» сентября 2015г.</p>	<p>Силненко Елена Леонидовна _____ Е.Л. Силненко МП</p>		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страхование Общества»

100000, Московская область, г. Мытищи, Подольское шоссе, д. 10, стр. 1
тел./факс: (495) 410-1111, 410-1112, 410-1113, 410-1114, 410-1115, 410-1116, 410-1117, 410-1118, 410-1119

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	660-00-0000019
		Дата выдачи	«21» апреля 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «16» апреля 2015 г. (далее по тексту – «Заявления») и Правил страхования с ответственности оценщика ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страхование Общества» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховой случай в соответствии с условиями договора является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные юридическим интересам Выбодоробирателей, и/или иных лиц, причиненный вследствие недобросовестности в результате недобросовестных ошибок, упущений (ошибок) истцами по настоящему договору на момент наступления Страхователя, требований и осуществления оценки, договоров, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, договоров Страхователя, обязательств, вытекающих из факта страхования, и иных причин в нарушение договора на территории страны, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования является не авторское право, за исключением Российской Федерации, юридический интерес Страхователя, связанный с риском наступления или гражданской ответственности за привлечение перед юридическим третьим лицом Выбодоробирателей при осуществлении оценочной деятельности, а также юридический интерес, связанный с риском наступления ответственности за нарушение договора на территории (страны) и/или в результате нарушения Страхователем (лицом, на основании факта страхования) требований и осуществления оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По договору в целом	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
ФРАНИШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,022%		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000 (двадцать две тысячи) рублей 00 коп.		
Порядок уплаты страховой премии	н/н 754		
Страховая премия поступила	«21» апреля 2015г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «25» апреля 2015г. по «24» апреля 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью договора договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования 2. Заявлено на страховании от «16» апреля 2015 г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, ознакомил Правил третьих. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствует причина, способная повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждающая достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
<p>ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала  О.Ю. Галкина МП Доверенность №2015-03/19-1 от «20» марта 2015г.</p>	<p>ООО «Аналитическое агентство оценки» Директор  Е.И. Сидоренко МП</p>		

156222

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной
службы по Свердловской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 16.01.2008 г.

Документы-основания:
План приватизации Свердловского завода ПНЕВМОСТРОЙМАШИНА, зарегистрирован
Финансовым управлением Свердловской области 01.02.1993 года, код государственной
регистрации № 62-1П-78.
Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской
области №4747 от 24.03.2004 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое акционерное общество "Пневмостроймашина". ИНН 6608000453. ОГРН
1026605412415. КПП 667201001. Дата регистрации: 25.12.1992 г., наименование органа
регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району
г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г.
Екатеринбург, Сибирский тракт, 1 км, д. 8.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание, находящееся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации
(литер О), Площадь: застроенная - 36.1 кв.м., общий процент сохранности - 39%.
Назначение: нежилое.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 77

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-01/917/2007-255

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
16.01.2008 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/917/2007-255

Государственный регистратор: / Дьякова Д. Н. /



66 А Г 156222



Приложение № 4

Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Екатеринбургское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание склад лит Д
(назначение нежилого строения)

район Кировский

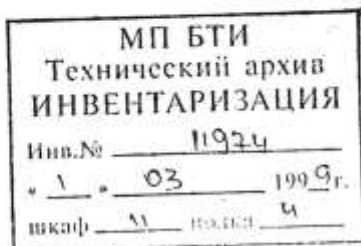
город (пос.) Екатеринбург

улица (пер.) Первомайская, 47

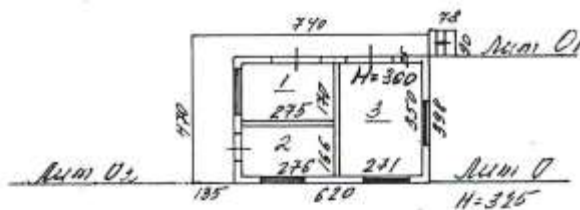
Составлен по состоянию на "12" января 1998 г.

Квартал № _____

Инвентарный № _____



Форма технического паспорта утверждена
приказом по МЖКХ РСФСР от _____
"29" декабря 1971 г. № 576



МЖКХ РСФСР	Свердловское бюро технической инвентаризации		Лист №
Лист №	Построенный план <i>1 этаж</i> на строящемся объекте <i>O</i> по ул. <i>Первомайской 77</i>		№
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
	Нач-к бюро	<i>Гурндагаева А.П.</i>	
<i>12.01.98</i>	техник	<i>Лавелина Ч.В.</i>	<i>Мамы</i>
<i>26.03.98</i>	проверил б.р.	<i>Сахаево Т.С.</i>	<i>Дев</i>

Для жилых домов граждан
и общественного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА
литера «Д» по ул. Гурваловской № 44

Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартира)	№ по плану комната, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. д.	Формула подсче- та площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помеще- ния по внутр. обмеру		
					общая полезная (м ²)	в т. ч.			основ- ная полезная (м ²)	вспомо- гат.		основ- ная полезная (м ²)	вспомо- гат.
						жилая	спальня	детская					
I	1	спальня		285 × 170	4,7			4,7				300	
	2	—		246 × 166	4,6			4,6					
	3	—		350 × 271	9,5			9,5					
			Итого по литере:		18,8			18,8					

РОССИЯ
Екатеринбургское
муниципальное унитарное предприятие
БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 9-а
тел. 376-42-71, факс 376-42-72

www.bti.e-burg.ru
р/счет 40702810900010003161
к/счет 30101810500000000904
БИК 046577904
ИНН 6608001697
ОКВЭД 70.32.3 ОКПО 26296373
ОАО «Банк – Екатеринбург»
г. Екатеринбург

№ 281937 от 02 октября 2007 г.

Форма N3-ТИ

План объекта недвижимости
с техническими характеристиками для целей
государственной регистрации прав и сделок

Срок действия три месяца

Выдана ОАО «Пневмостроймашинна» для предъявления в Управление федеральной регистрационной службы по Свердловской области (или в нотариальную контору) в том, что по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 77 расположен объект, находящийся в стадии разрушения в результате ненадлежащей эксплуатации литер «О».

I. Объект поставлен на технический учет в ЕМУП «БТИ»

Инвентарный номер объекта 1/11974/ О/21

Техническое описание объекта на 19.09.2007 г.

Литер	Наименование конструктивных элементов	Материал и конструкция по данным технического учета	Степень сохранности %
А	Фундамент	Бетонный ленточный	100
	Стены	-	0
	Перегородки	-	0
	Перекрытия	-	0
	Крыша	-	0
	Полы	-	0
	Окна	-	0
	Двери	-	0
	Внутренняя отделка	-	0
	Наружная отделка	-	0
	Санитарные и электротехнические работы	-	0
	-	-	0

Итого общий процент сохранности по основным конструктивным элементам здания - 39%

Назначение – нежилое

Использование – не эксплуатируется, находится в стадии разрушения

Застроенная площадь – 36.1 кв.м

ИТЭИ «БТИ»
Суперинженер

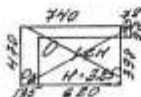


II. Сведениями о регистрации прав ЕМУП «БТИ» не располагает

В связи с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области Учреждением юстиции, со 02 августа 1999 г. предоставляемая ЕМУП БТИ информация о принадлежности объектов недвижимости не является исчерпывающей.

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута: *нет*

III. Схематический план объекта до разрушения



Исполнитель
Е.Н.Игумов

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Директор Бюро технической
инвентаризации ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (подпись)



Акт обследования

Строения СРБД по состоянию на " 19 " 09 2017 г.
(наименование объекта)

поврежденного в результате ненадлежащей эксплуатации
(пожара, ненадлежащей эксплуатации, стихийного бедствия, взрыва и др.)

Адрес г. Екатеринбург, ул. Первомайская дом 74 корп. 7

Год постройки 1954 % износа 30 по данным последнего обследования на 12.01.1998г.

Литер 0 основное строение
(основное строение, подвал, мансарда, теплый пристрой, холодный пристрой, веранда и др.)

В результате произведенных обследований установили:

Конструктивный элемент	Техническое описание конструктивного элемента	Степень сохранности %
Фундамент	<u>бетонный</u> <u>и кирпичный</u>	<u>100</u>
Стены	<u>кирпичные</u>	<u>0</u>
Перегородки		
Перекрытия	<u>железобетонные и кирпич</u>	<u>0</u>
Крыша		
Полы	<u>бетонные</u>	<u>0</u>
Окна	<u>двойные створные</u>	<u>0</u>
Двери	<u>деревянные</u>	<u>0</u>
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>	<u>0</u>
Наружная отделка		
Санитарные и электротехнические работы		

В целом сохранность строения исчерпаны дефекты процентов

Примечание 7

Исполнитель Луцкова В.И.
(Должность, Ф.И.О.)

Директор БТИ Асф О.П. Горностасова



ДОГОВОР АРЕНДЫ *Ж-724/0918*
земельного участка

Екатеринбург

«08» 12 2003г.

На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от *«08» 12* 2003 г. № *22752*, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство), в лице исполняющего обязанности министра Молоткова Алексея Матвеевича, действующего на основании распоряжения Правительства Свердловской области от 03.11.2003г. № 1064-РП, именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,

и

общество с ограниченной ответственностью «ЦКС-Ст», в лице директора Кочнева Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, г

общество с ограниченной ответственностью фирма «АС-Бюро», в лице генерального директора Востротина Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава,

закрытое акционерное общество «СТКС», в лице генерального директора Лысых Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава,

общество с ограниченной ответственностью «Уралметаллинвест», в лице директора Бояринцева Олега Николаевича, действующего на основании Устава,

закрытое акционерное общество «ОРГСТРОЙ-СТС», в лице директора Стасюка Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава,

общество с ограниченной ответственностью «Вектор-Центр», в лице директора Оношко Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава,

индивидуальный предприниматель Софронов Дмитрий Владимирович,

общество с ограниченной ответственностью «Маштехкомплекс», в лице генерального директора Сивак Игоря Алексеевича, действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Арендатор», и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора неделимый земельный участок из земель поселений с кадастровым № 66:41:0704002:0018, находящийся по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77 (далее – Участок) под здания, строения и сооружения с целевым использованием под объект промышленности (промплощадка), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (Приложение № 10), прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 31764,19 кв.м.

1.2. На участке имеются:

- а) здания, строения, сооружения
(здания, сооружения и т.д. с их характеристикой)
- б) нет
(природные и историко - культурные памятники)
- в) нет
(зеленые насаждения и древесная растительность)
- г) нет
(иные объекты).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «01» октября 2003г. по «30» сентября 2018 г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязательства по внесению арендной платы вступают в силу с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

2.3. В соответствии с п. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные в настоящем Договоре условия применяются к отношениям, возникшим до регистрации настоящего Договора в установленном порядке.

2.4. Настоящий Договор прекращает действие по истечении срока, если ко дню истечения срока действия настоящего Договора не будет достигнуто соглашение о его пролонгации, а также по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Арендная плата по договору определяется пропорционально площади помещений, находящихся в собственности каждого из Арендаторов к общей площади зданий и строений, расположенных на Участке (20977,5 кв.м).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет, указанный в приложении № 1-№8, ежемесячно до десятого числа каждого месяца. Первый взнос, в размере, установленном в приложении № 1-№8, арендной платы вносится в течение 10 дней с даты подписания договора Сторонами.

3.3. Стороны вправе предусмотреть, что обязательства по внесению арендной платы возникли до заключения договора, в этом случае арендная плата за фактическое использование участка, без заключения договора, вносится всей суммой в течение 10 дней с момента подписания договора.

Моментом исчисления оплаты арендной платы за фактическое использование считается дата регистрации заявления о предоставлении земельного участка в аренду в канцелярии Арендодателя, если иное не предусмотрено в распоряжении Правительства Свердловской области, приказе Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении участка.

3.4. Размер арендной платы подлежит ежегодному пересмотру, в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, нормативными актами Свердловской области.

Арендодатель ежегодно направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы (уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета), подписанный Арендодателем, который является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Обязанность по уплате измененной арендной платы у Арендатора возникает с момента опубликования соответствующего нормативного документа, независимо от даты получения уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Досрочно настоящий Договор (в т.ч. в отношении части земельного участка) прекращается по основаниям, предусмотренным ГК РФ, ст. 46 Земельного кодекса РФ в случае:

1) систематической неуплаты арендной платы, уплаты не в полном объеме, по настоящему договору в течение двух месяцев подряд;

2) при использовании земельного участка не по целевому назначению, указанному п. 1.1. настоящего договора;

3) при использовании земельного участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов);

4) при нарушении других условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее одного дня с момента подписания (Приложение № 14).

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора в виде Уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

4.3. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без изменения целевого использования земельного участка и на условиях и в пределах срока действия настоящего Договора. На субарендатора (ов) распространяются все права Арендатора Участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора с заключением соглашения о пролонгации Договора, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

5.2.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2.6. В случае передачи принадлежащих Арендатору прав аренды на Участок (часть участка) третьему лицу, Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на совершение сделки по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу.

В случае передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу сделка уступки (перехода) прав подлежит государственной регистрации. В течение

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя с приложением подлинного экземпляра зарегистрированной в установленном порядке сделки по уступке (переходу) прав

5.2.7. Принять в аренду Участок по акту приема-передачи.

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнения, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.10. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.11. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.12. После подписания настоящего Договора и (или) изменений, дополнений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в установленном порядке.

5.2.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

5.2.14. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора.

Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя с приложением подлинного экземпляра зарегистрированной в установленном порядке сделки, в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему.

5.2.15. ООО «ЦКС-Ст» обязуется продлить срок действия договора аренды помещений (лит.Е, Н, Р).

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

В случае вступления в настоящий Договор иных Арендаторов последние имеют права и несут обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Арендная плата уплачивается Арендаторами пропорционально доле в праве собственности на здание (строение, сооружение). Уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета пропорционально доле в праве собственности на здания (строение, сооружение), направляется (вручается) Арендаторам и является обязательным для исполнения последними. Уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета пропорционально доле в праве собственности на здание (строение, сооружение) является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора.

Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения (за исключением изменения арендной платы и досрочного расторжения Договора, согласно п.4.1.4.) к договору действительны при условии,

что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

В случае отказа или уклонения Стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

7.2.1. Письменным соглашением между Сторонами;

7.2.2. По истечении срока действия Договора и при отсутствии уведомления от Арендатора с намерением продлить срок действия Договора.

7.3. Арендодатель вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора со стороны Арендатора, а именно. Арендатор:

7.3.1. Не вносит арендную плату за два месяца подряд.

7.3.2. Не выполняет иные существенные условия настоящего Договора, и такое нарушение существенных условий не устраняется Арендатором в течение 3 месяцев (или более длительного срока, обоснованно необходимого для этого), с даты получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

7.4. При наличии условий и оснований для досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, Арендодатель в 30-дневный срок направляет Арендатору Уведомление о расторжении Договора (в т.ч. в отношении части земельного участка).

Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в Уведомлении о расторжении Договора.

7.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента уведомления о прекращении (расторжении) договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.2. При досрочном расторжении Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.3. Настоящий Договор составлен в двенадцати экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений, дополнений к Договору, в а так же прекращение прав возлагаются на Арендатора.

Юридическую силу

Приложения:

Расчет арендной платы (Приложения № 1-№ 8)

Акт приема-передачи (Приложение № 9)

Кадастровая карта (план) земельного участка (Приложение № 10)

10.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области

(А.М.Молотков)

Юридический адрес: 620219, г.Екатеринбург, ул.Мамина-Сибиряка, 111

Арендатор:

ООО «ЦКС-Ст»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, оф.206, тел.783-206, р/с 40702810400040000775, к/с 30101810500000000766 ЗАО «ССБ» г.Екатеринбург, БИК 046568739, ИНН/КПП 6660121267/ 667001001,ОКАТО 65401373000

ООО «АС-Бюро»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620012, г.Екатеринбург, ул.Культурная, 6-31, тел.75-74-96, р/с 40702810316160100544 в Уральском банке СБ РФ г.Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674, ИНН/КПП 6663015757/ 667301001,ОКАТО 65401385000

ЗАО «СТКС»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, тел.49-47-07, р/с 40702810900080008770, к/с 30101810300000000780 в ОАО «Уралнешторгбанк» г.Екатеринбург, БИК 046577780, ИНН/КПП 6660122070/ 667001001,ОКАТО 65401373000

ООО «Уралметаллинвест»

Юридический адрес: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, лит.Д, в.20, тел.74-63-03, ИНН/КПП 6659042331/ 667001001,ОКАТО 65401373000

ЗАО «ОРГСТРОЙ-СТС»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, оф.206, тел.783-206, почтовый адрес: 620142, г.Екатеринбург, ул.Машинная, 29, р/с 40702810900000000730 в ООО «УИК-БАНК», к/с 30101810100000000739, БИК 046568739, ИНН/КПП 6660121267/ 667001001,ОКАТО 1165401380

ООО «Вектор-Центр»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620085, г.Екатеринбург, ул.Титова, 29, тел.49-58-68, р/с 40702810865510000057 в КБ «Драгоценности Урала» ЗАО г.Екатеринбург, к/с 30101810300000000942 в ОРКЦ г.Екатеринбург, БИК 046551942, ИНН/КПП 6664076103/ 6664076103,ОКАТО 65401390000

ИП Софронов Д.В.

Адрес: 620089, г.Екатеринбург, ул.Родонитовая, 5-130, тел.47-05-09,48-54-84, ИНН/КПП 6664070425870,ОКАТО 1165401390

ООО «Маштехкомплекс»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620014, г.Екатеринбург, ул.Культурная, 6-31, р/с 40702810116160103181, к/с 30101810500000000674 Кировское ОСБ № 7003 в Уральском банке СБ РФ г.Екатеринбург, БИК 046577674, ИНН/КПП 6658131412/ 665801001,ОКАТО

Приложение № 9
к договору аренды земельного участка
№ _____ от «__» _____ 2003г.

А К Т
приема-передачи в аренду земельного участка

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора о передаче земельного участка в аренду
звили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял неделимый
льный участок общей площадью 31764,19 кв.м, расположенный по адресу: Свердловская
сть, г. Екатеринбург, ул.Первомайская, 77.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской
ости



(А.М.Молотков)

АРЕНДАТОР:

ООО «ЦКС-Ст»

ООО «АС-Бюро»

ЗАО «СТКС»

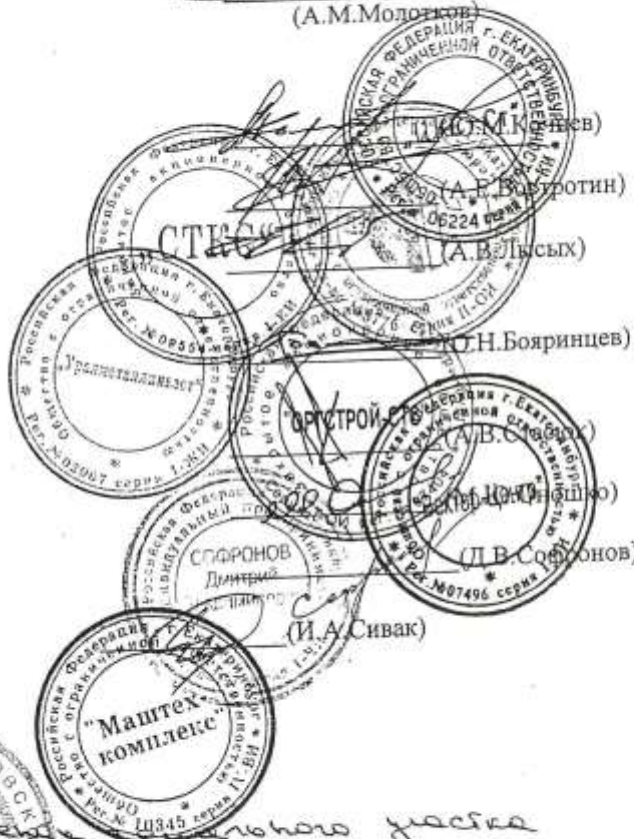
ООО «Уралметаллинвест»

ЗАО «ОРГСТРОЙ-СТС»

ООО «Вектор-Центр»

ИП Софронов Д.В.

ООО «Маштехкомплекс»



Копия договора аренды земельного участка
724/0918 от 08.12.2003г.

А.М.Молотков

В.2

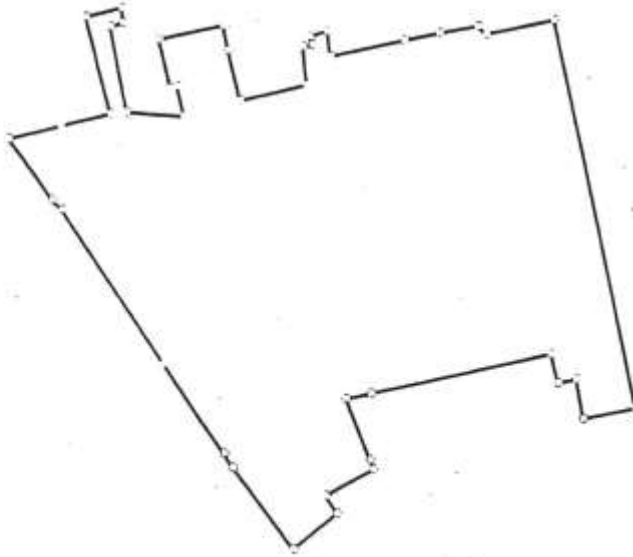
Лист № 2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 66:41:0704002:0018

План (чертеж, схема) границ земельного участка

С
↑
Ю



Масштаб 1: 2603



Полкова Н.А.

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу М.П. 31.10.2003.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области
Управление государственной регистрации недвижимости
Регистрационный округ №66
Произведена государственная регистрация сделки
25 июня 2003
Регистрация № 66-01/01-204/2003-424
Свидетельство о государственной регистрации права
НЕ ВЫДАВАЛОСЬ
Регистратор *Никитина Е.В.*
Подпись *Никитина Е.В.*



Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация сделки
Дата регистрации 25.06.2003
Номер регистрации 66-01/01/204/03
Регистратор *Никитина Е.В.*
(Подпись) (Ф.И.О.)



Пролито и пронумеровано
100 листов
ведущий специалист Васильев В.В.
Скреплено печатью
Васильев В.В.



Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003 г.

г. Екатеринбург

06 05 2004 г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице министра Молоткова Алексея Матвеевича, действующего на основании Положения о Министерстве, с одной стороны, и, ОАО «Пневмостроймашина» в лице генерального директора Павлова Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ, на основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от №22752 от 08.12.2003г., № 12757 от 06 05 2004г. дополнить договор аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003 г. подпунктами следующего содержания:

1. В преамбулу и текст Договора к стороне по договору «Арендатор»:

- общество с ограниченной ответственностью «ЦКС-Ст», в лице директора Кочнева Юрия Михайловича, действующего на основании Устава,
- общество с ограниченной ответственностью фирма «АС-Бюро», в лице генерального директора Востротина Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава,
- закрытое акционерное общество «СТКС», в лице генерального директора Лысых Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава,
- общество с ограниченной ответственностью «Уралметаллинвест», в лице директора Бояринцева Олега Николаевича, действующего на основании Устава,
- закрытое акционерное общество «ОРГСТРОЙ-СТС», в лице директора Стасюка Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава,
- общество с ограниченной ответственностью «Вектор-Центр», в лице директора Оношко Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава,
- индивидуальный предприниматель Софронов Дмитрий Владимирович,
- общество с ограниченной ответственностью «Маштехкомплекс», в лице генерального директора Сивак Игоря Алексеевича, действующего на основании Устава»

присоединить собственника здания, расположенного на земельном участке, описанном в п.п. 1.1 договора аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003г. открытое акционерное общество «Пневмостроймашина», в лице генерального директора Павлова Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава.

2. К ОАО «Пневмостроймашина» переходят в полном объеме все права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003г.

3. Расчет арендной платы оформлен в Приложении № 10, являющемся неотъемлемой частью настоящего соглашения. Арендная плата начисляется с 18.05.2004г.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003 г., составлено и подписано в трех экземплярах равной юридической силы.

5. Настоящее соглашение подлежит регистрации в установленном порядке.

коллекция (25)) листы

6. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области

(А.М.Молотков)

Юридический адрес: 620219, Екатеринбург, ул.М.Сибиряка, 111

Арендаторы:
ООО «ЦКС-Ст»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, оф.270, тел.17-63-80, р/с 40702810400040000775, к/с 30101810500000000766 ЗАО «ССБ» г.Екатеринбурга, БИК 046568766, ИНН/КПП 6660121267/667001001, ОКАТО 65401373000

ООО «АС-Бюро»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620042, г.Екатеринбург, бульвар Культуры, 6-31, тел.75-74-96, р/с 40702810316160100544 в Уральском банке СБ РФ г.Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674, ИНН/КПП 6663015757/667301001, ОКАТО 65401385000

ЗАО «СТКС»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, тел.49-47-07, р/с 40702810900080008770, к/с 30101810300000000780 в ОАО «Уральинвестторгбанк» г.Екатеринбург, БИК 046577780, ИНН/КПП 6660122070/667001001, ОКАТО 65401373000

ООО «Уралметаллинвест»

Юридический адрес: 620062, г. Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, лит.Д, к.20 тел.74-63-03, ИНН/КПП 6659042311/667001001, ОКАТО 65401373000

ЗАО «ОРГСТРОЙ-СТС»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620062, г.Екатеринбург, ул.Первомайская, 77, оф.206, тел.783-206, почтовый адрес: 620142, г.Екатеринбург, ул.Машинная, 29-1, р/с 40702810900000000730 в ООО «УМК-БАНК», к/с 101018101000000000739, БИК 046568739, ИНН/КПП 6662097154/666201001, ОКАТО 1165401380

ООО «Вектор-Центр»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620085, г.Екатеринбург, ул.Татова, 29-215, тел.49-58-68, р/с 40702810865510000057 в КБ «Драгоценности Урала» ЗАО г.Екатеринбург, к/с 30101810300000000942 в ОРКЦ г.Екатеринбург, БИК 046551942, ИНН/КПП 6664076103/666401001, ОКАТО 65401390000

ИП Софронов Д.В.

Адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул.Родонитовая, 54, тел.49-59-48-54, ИНН 666400425370, ОКАТО 1165401390

ООО «Маштехкомплекс»

Юридический адрес и банковские реквизиты: 620014, г.Екатеринбург, ул.Павланин, 24-25, р/с 40702810116160103181, к/с 30101810500000000674 Кировское ОСБ № 7003 в Уральском банке СБ РФ г.Екатеринбург, БИК 046577674, ИНН/КПП 6658131412/665801001, ОКАТО

ОАО «Пневмостроймашина»

Юридический адрес и банковские реквизиты: г. Екатеринбург, Сибирский тракт, 1 км.
р/с 40702810016480101060, к/с 30101810500000000674
в Уральском банке СБ РФ
БИК 046577674 ИНН 6608000453

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003
г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 77

ЭКЗЕМПЛЯР
ОАО «ПСМ»

Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003
(регистрационная запись от 24.12.2003 № 66-01/01-336/2003-366)

город Екатеринбург

10 января 2013 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга Денисова Геннадия Витальевича, действующего на основании доверенности от 28 декабря 2012 года № 350/05/50.2-03 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор - Открытое акционерное общество «Пневмостроймашина», далее - ОАО «ПСМ», в лице генерального директора Анисимова Владимира Федоровича, действующего на основании устава, с другой стороны, на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

В связи с государственной регистрацией ОАО «ПСМ» права собственности на здание, находящееся в стадии разрушения литер О застроенная площадь 36,1 кв.м (регистрационная запись от 16.01.2008 № 66-66-01/917/2007-255), а также на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 14.06.2011 № А60-2607/2011 о признании права собственности Общества с ограниченной ответственностью «ЦКС - Ст» на трансформаторную подстанцию литер Б площадью 58,5 кв.м, вступившего в законную силу 14.07.2011, по улице Первомайская, 77 города Екатеринбурга, внести в договор аренды земельного участка № Т-724/0918 от 08.12.2003, далее - «Договор», следующие изменения и дополнения.

1. Пункт 1.1 Договора дополнить абзацем следующего содержания:
«- ОАО «ПСМ» для эксплуатации трансформаторной подстанции литер Б площадью 56,4 кв.м, здания, находящееся в стадии разрушения литер О застроенная площадь 36,1 кв.м».

2. Пункт 3.1 Договора дополнить абзацем следующего содержания:
«- для ОАО «ПСМ»
в размере 56,4/20977,5 от 31764 кв.м с 01.01.2008 до 16.01.2008;
в размере 92,5/20977,5 от 31764 кв.м с 16.01.2008 до 14.07.2011;
(56,4 кв.м - трансформаторная подстанция, 36,1 кв.м - здание, находящееся в стадии разрушения)
в размере 36,1/20977,5 от 31764 кв.м с 14.07.2011.

3. Условия настоящего дополнительного соглашения распространяются на отношения, возникшие до его заключения, и действуют с 01.01.2008.

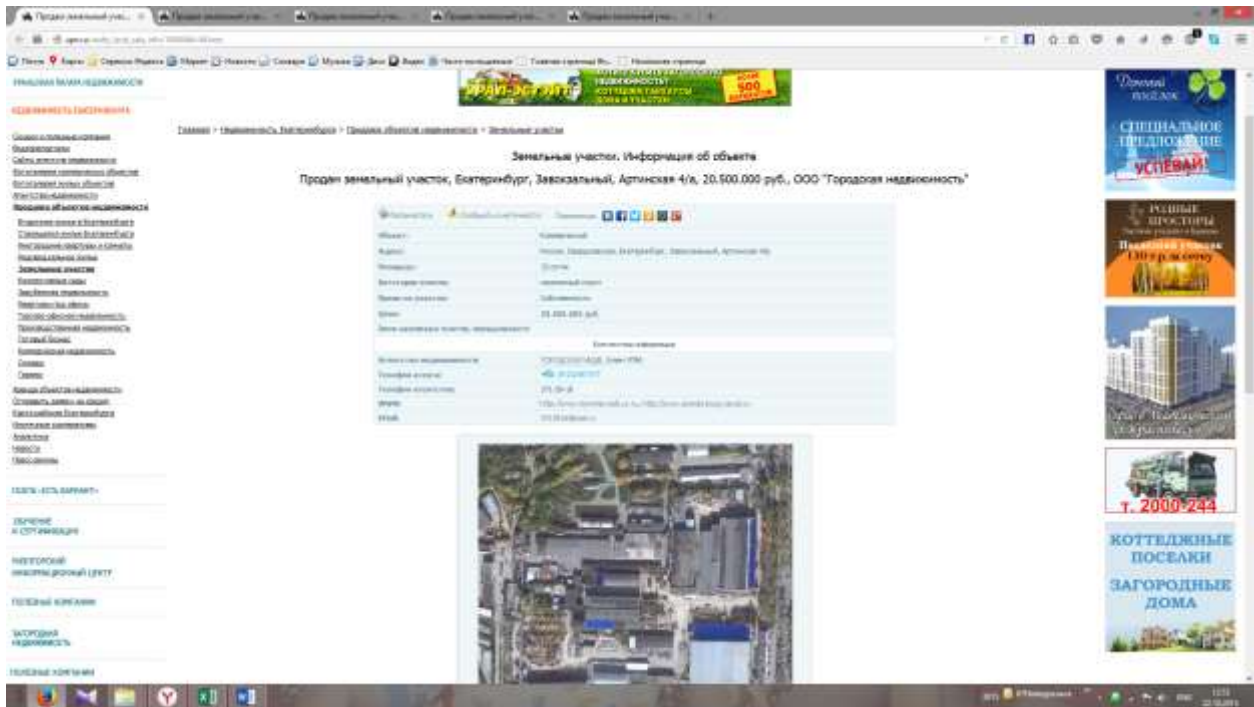
4. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

5. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

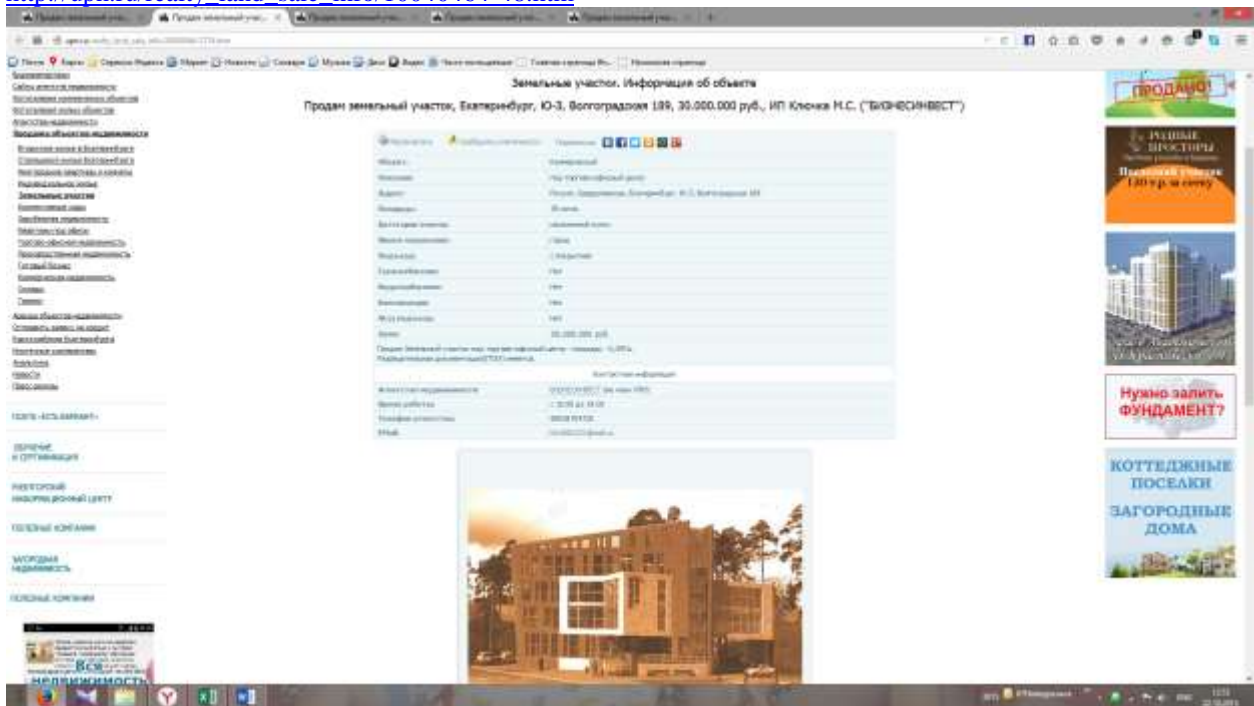
Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один для Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

ОАО «ПСМ»
№ Т-724/0918 от 08.12.2003

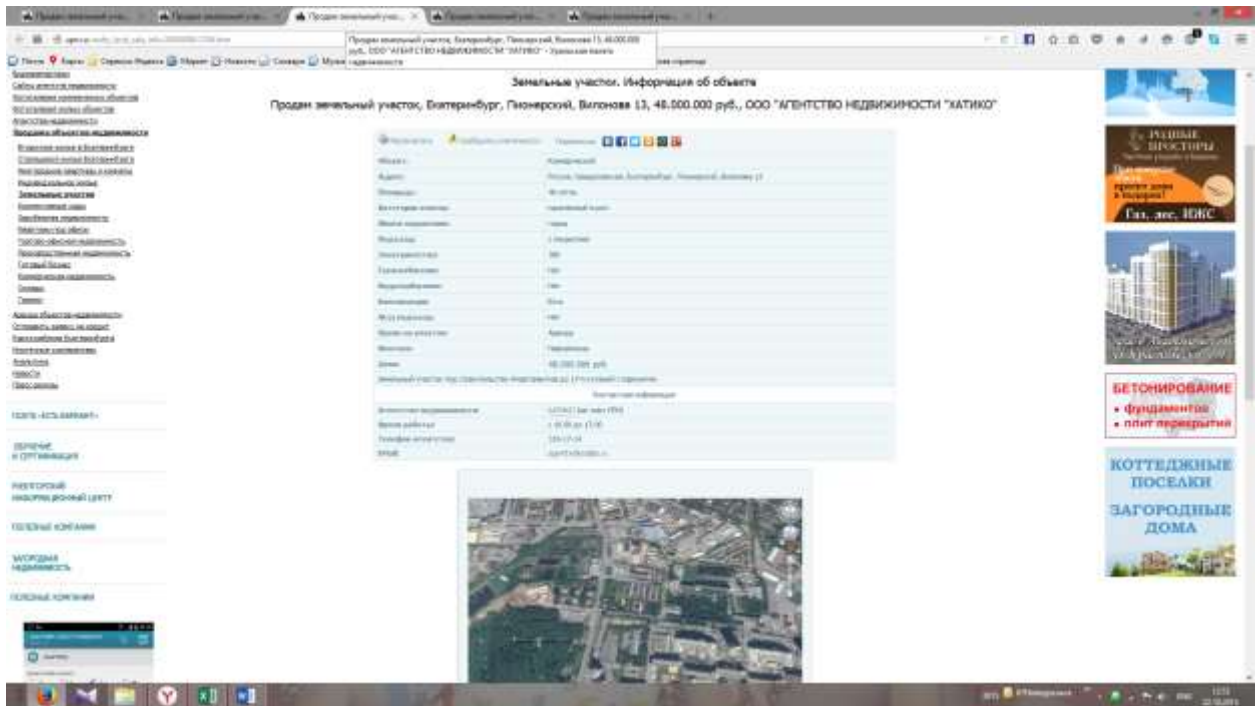
1/1



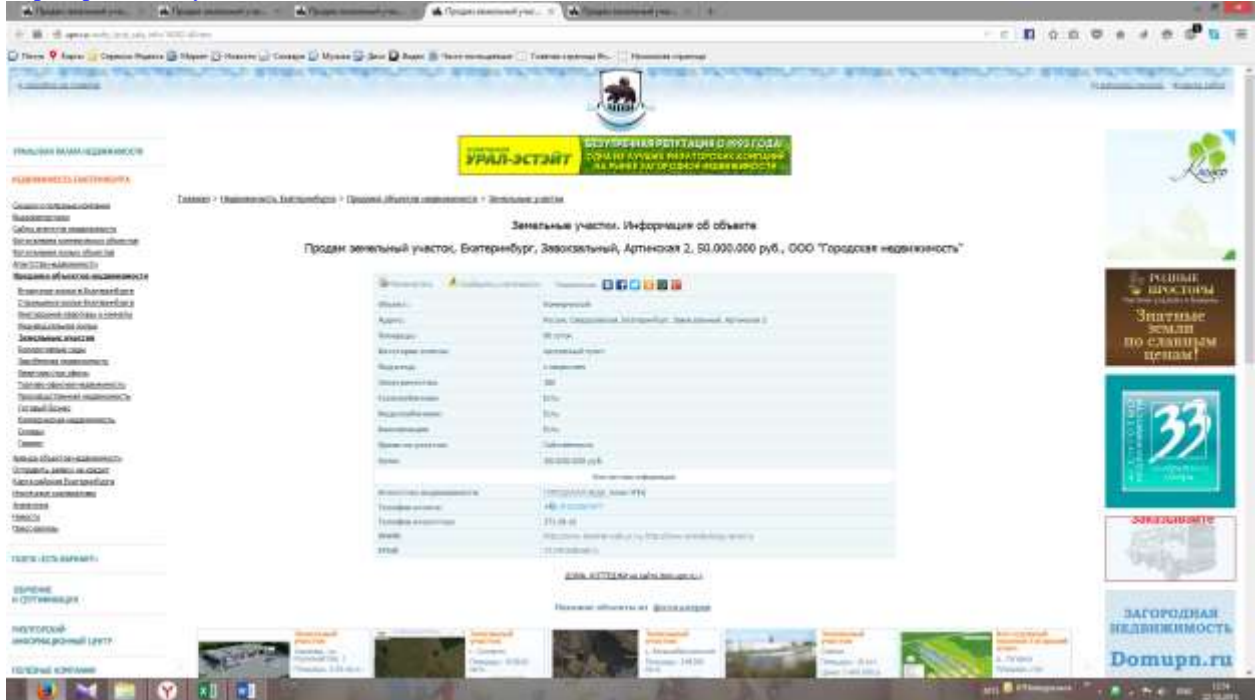
http://upn.ru/realty_land_sale_info/10040464-48.htm



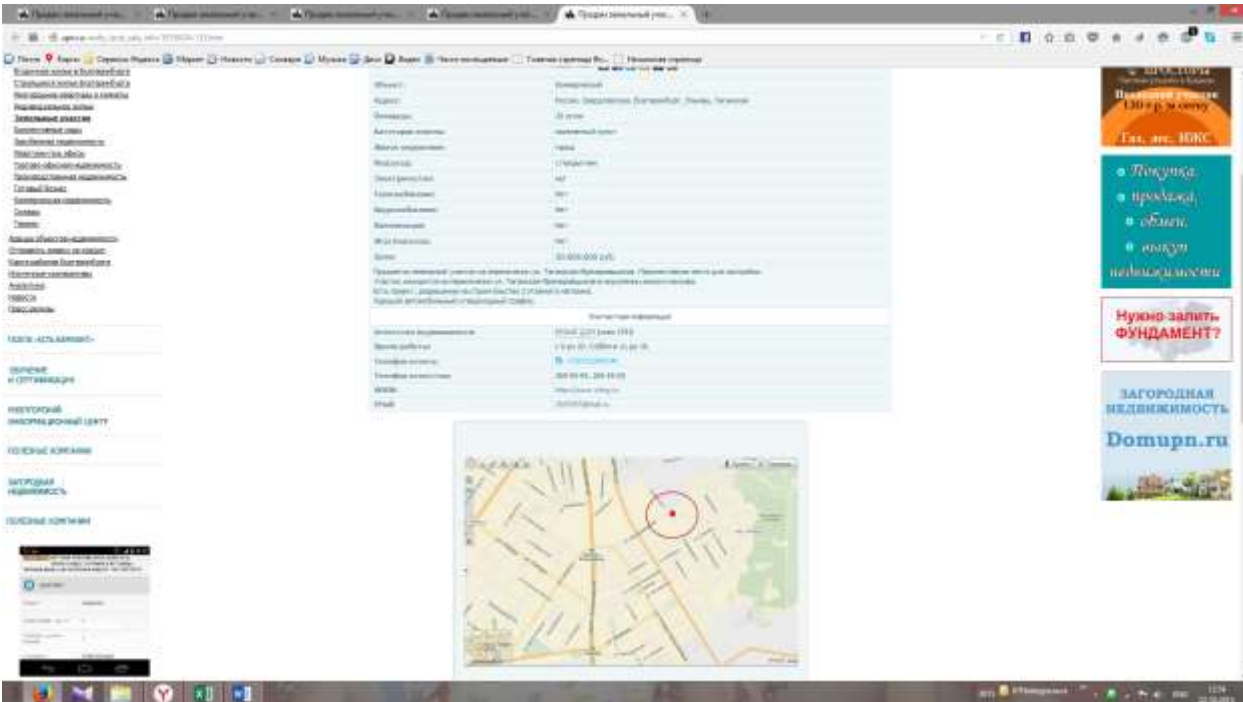
http://upn.ru/realty_land_sale_info/20000066-2774.htm



http://upn.ru/realty_land_sale_info/2000088-2764.htm



http://upn.ru/realty_land_sale_info/14292-48.htm



The screenshot displays a real estate listing on the website <http://upn.ru>. The listing is for a land plot (земельный участок) in the city of Moscow. The main details are as follows:

Имя:	Ивановский
Адрес:	Россия, Московская область, Истринский район, Истринский район
Площадь:	25 соток
Административный район:	Истринский район
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Вид участка:	земельный участок
Средняя цена за кв.м:	447
Средняя цена за сотку:	11 175 руб.
Средняя цена за кв.м:	447
Средняя цена за сотку:	11 175 руб.
Цена за кв.м:	447
Цена за сотку:	11 175 руб.
Цена:	2 818 750 руб.

Below the text, there is a map showing the location of the land plot, marked with a red circle. The map shows a street grid and green areas.

On the right side of the page, there are several promotional banners:

- «Почувствуй» - продажа, обилие, уют, недвижимость
- Нужно залить ФУНДАМЕНТ?
- ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Domipn.ru

The browser's address bar shows the URL: http://upn.ru/realty_land_sale_info/10159326-123.htm

http://upn.ru/realty_land_sale_info/10159326-123.htm

<http://land.e1.ru/view/12317513/>