

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О/17-05-03

Об определении рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка».

Заказчик: ПО «Уфимка»

Адрес заказчика: Свердловская область, Ачитский р-н, п. Уфимский, ул. Советская, д. 116

Исполнитель: ООО «Инвест-Актив-Оценка»

Адрес исполнителя: г. Екатеринбург, ул. Мамина - Сибиряка, д. 101, оф. 4.28

Исполнитель является членом Некоммерческого партнёрства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» (НП РОД «Экспертный союз»)

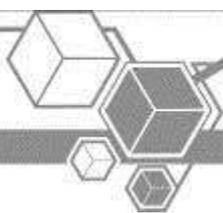
Основание для проведения оценки:

Договор № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года

Дата определения стоимости: 05 июня 2017 года

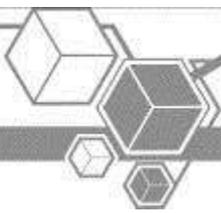
Дата составления отчета: 09 июня 2017 года

Екатеринбург
2017 г.

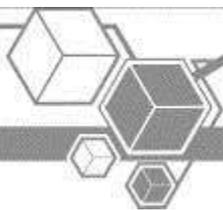


СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.7. СВЕДЕНИЯ О ШТАТНЫХ РАБОТНИКАХ	12
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	14
2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	15
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ	16
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
3.1. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
3.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус	19
3.1.2. Ограничения и обременения существующего права	19
3.1.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки	20
3.1.4. Анализ пригодности с точки зрения возможности продажи	21
3.1.5. Выводы по результатам анализа	21
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
3.3. ДАННЫЕ ОСМОТРА	23
3.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	24
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ	25
3.6. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	26
3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	43
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	43
4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития России в январе-апреле 2017 года	43
4.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – марте, апреле 2017г.	47
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО	49
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
4.3.1. СОСТОЯНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	52
4.3.2. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	62
4.3.2.1. Анализ ценообразующих факторов на рынке земельных участков	62
4.3.2.2. Анализ цен предложений по земельным участкам в Свердловской области	63
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	67
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	71
4.5.1. Объекты капитального строительства	71
4.5.2. Земельный участок	71
4.6. АНАЛИЗ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	72



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	74
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ	74
5.2. РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	76
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	77
6.1.1. Общие данные.....	77
6.1.2. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости	77
6.1.3. Выбор подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости объектов оценки.....	81
6.1.4. Вывод о выборе подходов и методов оценки.....	85
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	85
6.2.1. Информация по объектам – аналогам.....	85
6.2.2. Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов	87
6.2.3. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.....	91
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	93
6.3.1. Расчет денежных потоков.....	93
6.3.2. Расчет ставки капитализации.....	97
6.3.3. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.....	98
6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	98
6.4.1. Информация по объектам – аналогам.....	98
6.4.2. Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов	100
6.4.3. Определение стоимости объектов в рамках сравнительного подхода	105
6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	107
7. ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ПОДПИСЬ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	113
ПРИЛОЖЕНИЯ	114



Об определении рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка».

Конкурсному управляющему
ПО «Уфимка»
Конюкову А. А.

Уважаемый Алексей Андреевич!

В соответствии с договором № О/17-05-03 от 10 мая 2017 мы произвели оценку величины рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка».

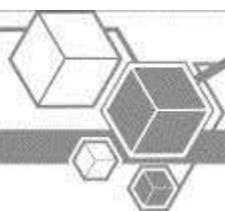
Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки – продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом).

Оценка произведена по состоянию на 05 июня 2017 года.

Оценка объектов произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, № 298, № 299; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 24.09.2014г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) Оценка недвижимости; Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Развернутая характеристика каждого из объектов оценки приведена в отчете об оценке. 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.



На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки – 05.06.2017г., общая рыночная стоимость объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка», составляет:

1 650 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч) рублей*,

в том числе, каждого из оцениваемых объектов:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Права, учитываемые при оценке объекта	Рыночная стоимость, рублей *
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	1 500 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	150 000
Итого по всем объектам:			1 650 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, а так же рыночную стоимость каждого из оцениваемых объектов недвижимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

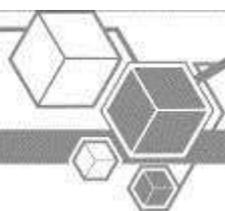
Директор ООО «Инвест-Актив-Оценка»

Мосгольд А.Г.

*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-15%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строений с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

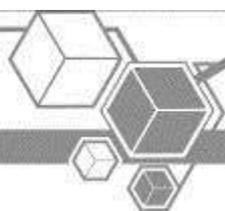
Дата составления и порядковый номер отчета:	09 июня 2017 года № О/17-05-03
Основание для проведения оценки объектов оценки:	Договор № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Описание объектов оценки:	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее ПО «Уфимка»:</p> <ul style="list-style-type: none">• Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090;• Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112. <p>Подробное описание объектов оценки приведено в разделе 3 настоящего отчета.</p>
----------------------------------	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объектов	Доходный подход, рублей:	Сравнительный подход, рублей:	Затратный подход, рублей:
1	<p>Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.</p> <p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.</p>	1 595 631	1 673 535	Не применялся, обоснование отказа от применения приводится в п. 6.1.3.

**Итоговая величина стоимости объектов оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Права, учитываемые при оценке объекта	Рыночная стоимость, рублей*
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	1 500 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	150 000
Итого			1 650 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:		Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается	

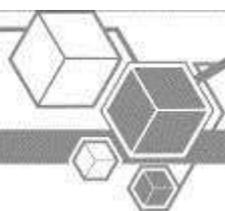
*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/- 15%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

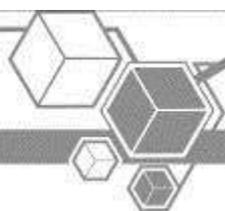
Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строения с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки, состав и характеристики объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии):	Недвижимое имущество, принадлежащее ПО «Уфимка»: <ul style="list-style-type: none">• Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090;• Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.
Доступные для оценщика документы, содержащие выше описанные характеристики объектов:	Свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый и технический паспорт на строение. Свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый паспорт на строение на земельный участок.
Имущественные права на объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none">• Здание магазина – собственность;• Земельный участок – собственность.
Правообладатель:	Потребительское общество «Уфимка» (ПО «Уфимка»)



Реквизиты правообладателя юридический адрес: ИНН/КПП: ОГРН: Дата присвоения ОГРН:	620144, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 281; 6619011048 / 661901001; 1069619012825; 10.11.2006г.
Правоудостоверяющие документы:	<ul style="list-style-type: none">• Здание магазина – свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.;• Земельный участок – свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.
Балансовая стоимость объектов оценки, рублей (первоначальная/остаточная):	Приведены в п. 3.6. настоящего Отчета.
Ограничения и обременения права:	Согласно данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online») оцениваемое в настоящем отчете имущество имеет ограничения (обременения) права, более подробное описание приведено в п.3.1.2. настоящего отчета об оценке. В соответствии с п.2.2 договора на проведение оценки № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года, при оценке объектов оценки учитывается право собственности без учета влияния на стоимость объектов оценки имеющихся ограничений (обременений) права.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:	<ul style="list-style-type: none">• Здание магазина – собственность;• Земельный участок – собственность.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения:	Продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом). Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость.
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:	Не определялось.
Срок экспозиции объектов оценки:	Не более 270 дней (см. гл. 4.6.).
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):	Информация отсутствует.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	05.06.2017г.
Дата осмотра:	05.06.2017г.
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов:	Отсутствуют.
Срок проведения оценки:	05.06.2017г. – 09.06.2017г.
Дата составления отчета:	09.06.2017г.



Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Порядок и сроки предоставления заказчиком всей информации, необходимой при выполнении данной оценки, предусмотрены в соответствующих пунктах договора на проведение оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в п. 1.5. настоящего Отчета.

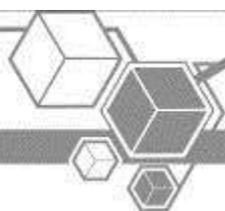
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Полное наименование:	Потребительское общество «Уфимка» (ПО «Уфимка»)
ИНН/КПП:	6619011048 /661901001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1069619012825
Дата присвоения ОГРН:	10.11.2006г.
Место нахождения:	623220, Свердловская область, Ачитский р-н, п. Уфимский, ул. Советская, д. 116.

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку

Фамилия, имя, отчество:	Попова Ольга Юрьевна
Телефон / факс:	8(343) 310-39-89, 310-39-86
Электронная почта:	ocenka@investaktiv.ru
Почтовый адрес:	620000, г. Екатеринбург, а/я 650.
Место нахождения:	620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина - Сибиряка, д. 101, оф. 4.28.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 13.11.2007 г. за регистрационным номером 982. Место нахождения Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО): 23007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке № 354489 УГТУ-УПИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 06.06.2002г.; Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации рег. № ОД-644, выдано 23.04.2005г.; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 1544, выдано 28.03.2008г.; Свидетельство о повышении квалификации 2012г. (рег. № 3346 До/12); Удостоверение о повышении квалификации 2015г. (рег. № 1494 ДО/15)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, полис обязательного страхования ответственности оценщика № Д-56650010-50-2-000938-16 от 15.07.2016 г. действует с 01.09.2016 г. по 31.08.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	14 лет



Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости оценщика выполнено.
---	--

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

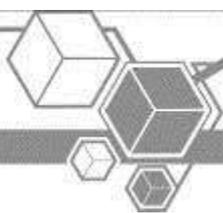
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Актив-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1026605766285
Дата присвоения ОГРН:	29 октября 2002 г.
Место нахождения Юридический/ фактический адрес:	620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина - Сибиряка, д. 101, оф. 4.28;
почтовый адрес:	620000, г. Екатеринбург, а/я 650.
Телефон / факс:	(343) 310-39-89, 310-39-86.
Ранее выданная лицензия:	Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 000921, выдана 10 сентября 2001 г. Минимуществом России. Срок действия лицензии до 01 января 2008 г. в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ и изменениями в упомянутом пункте, внесенными Федеральным законом от 13 июля 2007 г. № 129-ФЗ.
Страхование ответственности:	Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, заключен Исполнителем с ОСАО «ИНГОССТРАХ», страховая сумма 155 000 000 (сто пятьдесят пять миллионов) рублей, договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-007380/15 от 16.02.2015 г. действует с 01.05.2015 г. по 30.04.2018 г. с дополнительным соглашением № 1 от 18.09.2015 г. и дополнительным соглашением № 2 от 26.04.2017 г.
Сведения о независимости юридического лица в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости юридического лица выполнено.

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

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

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

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



Общие допущения и ограничения

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав объектов оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными. Оцениваемые объекты считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объектов оценки, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.
5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

Специальные допущения и ограничения

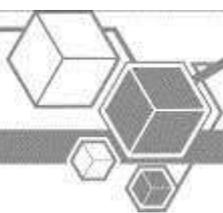
Согласно данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online») оцениваемое в настоящем отчете имущество имеет ограничения (обременения) права, более подробное описание приведено в п.3.1.2. настоящего отчета об оценке.

В соответствии с п.2.2 договора на проведение оценки № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года, при оценке объектов оценки учитывается право собственности без учета влияния на стоимость объектов оценки имеющих ограничения (обременения) права.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;



**Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) Оценка недвижимости. Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года. Протокол № 78 от 15 августа 2008г. (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «18» июля 2008 года, Протокол № 74 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/02/25 от «25» февраля 2016 года).

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. СВЕДЕНИЯ О ШТАТНЫХ РАБОТНИКАХ

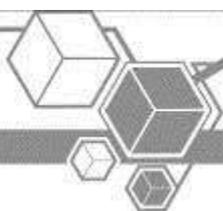
Штатными работниками ООО «Инвест-Актив-Оценка», соответствующими требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 28.12.1998г. № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» являются:

- Камкин Владимир Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (г. Москва, ш. Хорошевское, д. 32а), и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 2282. Гражданская ответственность застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, полис обязательного страхования ответственности оценщика № № Д-56650010-50-2-000910-16 от 07 июля 2015 г., действует с 11.08.2016 г. по 10.08.2017 г.;

- Мосгольд Артур Гельмутович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5), и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001008. Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, договор страхования ответственности оценщика № Д-56607040-50-2-000159-17 от 18.01.2017 г., действует с 18.02.2017 г. по 17.02.2018 г.; СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-001008 от 31.07.2015 г., действует с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.;

- Мотовилова Елена Владимировна, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), и включена в реестр оценщиков за регистрационным № 2128. Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, договор (полис) страхования ответственности оценщика № Д-56650010-50-2-001221-16 от 23.09.2016 г., действует с 23.09.2016 г. по 22.09.2017 г.; САО «ВСК», страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика № 1700SB4002425 от 23.05.2017 г., действует с 01.06.2017 г. по 31.05.2020г.;

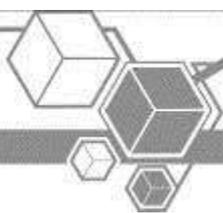
- Попова Ольга Юрьевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А), и включена в реестр оценщиков за регистрационным № 982. Гражданская ответственность застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, полис обязатель-



ного страхования ответственности оценщика № Д-56650010-50-2-000938-16 от 15.07.2016 г. действует с 01.09.2016 г. по 31.08.2017 г.;

- Потоцкая Екатерина Евгеньевна, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2), и включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0101. Гражданская ответственность застрахована: ООО «Центральное страховое общество», страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000119/14/100 от 15.07.2014 г., действует с 15.07.2014 г. по 14.07.2017 г.; ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, полис обязательного страхования ответственности оценщика № Д-56650010-50-2-000939-16 от 15.07.2016 г., действует с 01.09.2016 г. по 31.08.2017 г.;

- Хуртова Ксения Борисовна, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), и включена в реестр оценщиков за регистрационным № 1238. Гражданская ответственность застрахована ООО «Центральное страховое общество», страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000119/14/1211 от 15.07.2014 г., действует с 15.07.2014 г. по 14.07.2017 г.; САО «ВСК», страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика № 1700SB4003077 от 23.05.2017 г., действует с 01.06.2017 г. по 31.05.2020г.; ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, полис обязательного страхования ответственности оценщика № Д-56650010-50-2-000940-16 от 15.07.2016 г., действует с 01.09.2016 г. по 31.08.2017 г.



2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не облагается налогом на добавленную стоимость (НДС), так как в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

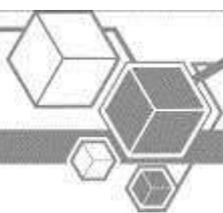
Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

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

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



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

Подходы к оценке:

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

2. **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.

3. **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.

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

Стоимость строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

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.

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

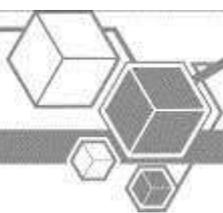
Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

2.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

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



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

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

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

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

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

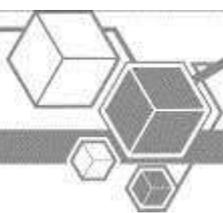
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» - доходный,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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО Оценка недвижимости; Правилами деловой и профессиональной этики СМАО.

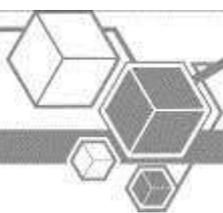
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ

1. Копия: Решение Арбитражного суда Свердловской области «О признании должника несостоятельным банкротом» по делу № А60-58141/2016 от 16.02.2017г.;
2. Копия: Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 21.04.2017г.;
3. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.;
4. Копия: Кадастровый паспорт на здание от 25.02.2009г.;
5. Копия: Технический паспорт на здание магазина (Литер А, А1), составлен по состоянию на 04.12.2012г.;
6. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.;
7. Копия: Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №; 66/301/13-149496 от 05.04.2013г.



Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 12 ФСО № 3. К настоящему Отчету подшиты копии переданных Заказчиком документов, оригиналы содержатся в архиве у Оценщиков. Кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:

8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ.ред.);
9. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297;
10. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298;
11. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299;
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;
13. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональная ассоциации оценщиков (СМАО) Оценка недвижимости. Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года. Протокол № 78 от 15 августа 2008г. (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года);
14. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональная ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «18» июля 2008 года, Протокол № 74 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/02/25 от «25» февраля 2016 года);
15. Данные из сети Internet;
16. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с.;
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 1, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 254 с.;
18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 222 с.;
19. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том III, «Земельные участки», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 352 с.;
20. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. - 402 с.;
21. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996г. –326 с.;
22. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998г.-224 с.;
23. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 1998г. - 512 с.;
24. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998г. - 384 с.;
25. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995г. - 109 с.;



26. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995г. - 480 с.;
27. «Оценка предприятий: имущественный подход» В.В. Григорьев, И.М. Островкин, М., Дело, 2000 г.;
28. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003г. – 544 с.;
29. Оценка бизнеса / под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2001г. – 512 с.;
30. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.;
31. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г. И., Гребенников В. Г., Нейман Е. И. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.. – 688с.;
32. Пратт Ш. Оценка бизнеса: Пер. с англ. М.: Институт экономического анализа Всемирного Банка, 1996г.-532с.;
33. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001г.;
34. Фишмен Джей, Пратт Шэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ Л.И. Лопатников Руководство по оценке стоимости бизнеса — М: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000г.;
35. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000г.-136с. - (теория и практика оценочной деятельности; вып.1).



3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Объектами оценки являются:

- Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090;

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.

Описание объектов оценки с указанием правоудостоверяющих документов приводится в таблице ниже:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Вид занимаемого права	Субъект права	Правоудостоверяющие документы
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	Потребительское общество «Уфимка» (ПО «Уфимка»)	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	Потребительское общество «Уфимка» (ПО «Уфимка»)	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.

3.1.2. Ограничения и обременения существующего права

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

По данным официального источника информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>), оцениваемое в настоящем отчете имущество имеет ограничения (обременения) права. Сведения с официального источника информации приведены в таблице:

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта	Вид занимаемого права	Ограничения (обременения) права
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	записи регистрации № 66-66-05/024/2009-347 от 12.04.2013г. (в силу договора); № 66-66-05/066/2009-422 от 12.04.2013г. (в силу договора); № 66-66-05/005/2013-149 от 20.05.2013г. (в силу договора); № 66-66/005-66/005/311/2015-608/1 от 09.09.2015г. (в силу договора)
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	записи регистрации № 66-66-05/024/2009-347 от 27.04.2009г. (в силу договора); № 66-66-05/066/2009-422 от 08.12.2009 (в силу договора); № 66-66-05/005/2013-149 от 20.05.2013 (в силу договора); № 66-66/005-66/005/311/2015-609/1 от 09.09.2015 (в силу договора)

В соответствии с п.2.2 договора на проведение оценки № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года, при оценке объектов оценки учитывается право собственности без учета влияния на стоимость объектов оценки имеющихся ограничений (обременений) права.

3.1.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки

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

Оцениваемые объекты принадлежат ПО «Уфимка» на праве собственности. ПО «Уфимка» признано банкротом по решению Арбитражного суда Свердловской области «О признании должника несостоятельным банкротом» по делу № А60-58141/2016 от 16.02.2017г.

В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, за исключением залога, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Таким образом, рассматриваемые объекты могут выступать в качестве объектов гражданского оборота (продажа конкурсной массы), с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.



3.1.4. Анализ пригодности с точки зрения возможности продажи

Задача настоящей оценки – продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом). Для определения степени ликвидности рассматриваемого недвижимого имущества необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов. Анализ пригодности объектов оценки с точки зрения продажи приводится в таблице ниже.

Таблица 4

<i>Объекты оценки</i>	<ul style="list-style-type: none">• Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090;• Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.
<i>Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов</i>	Умеренный.
<i>Существующее предложение на рынке аналогичных объектов</i>	Умеренное.
<i>Физическое состояние здания</i>	Удовлетворительное.
<i>Развитость инженерной инфраструктуры объектов</i>	Имеются необходимые виды инженерного обеспечения объектов: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация.
<i>Наличие право устанавливающих и право удостоверяющих документов</i>	<ul style="list-style-type: none">• Здание магазина – свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.;• Земельный участок – свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Согласно данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online) оцениваемое в настоящем отчете имущество имеет ограничения (обременения) права, более подробное описание приведено в п.3.1.2 настоящего отчета об оценке. В соответствии с п.2.2 договора на проведение оценки № О/17-05-03 от 10 мая 2017 года, при оценке объектов оценки учитывается право собственности на здания и права временного владения и пользования на земельный участок, без учета влияния на стоимость объектов оценки имеющихся ограничений (обременений) права
<i>Наиболее вероятные покупатели</i>	Предприятия, организации, предприниматели, заинтересованные в приобретении аналогичных площадей.
<i>Типичное использование окружающей недвижимости</i>	Рассматриваемые объекты недвижимости расположены в Свердловской области, Ачитском районе, п. Уфимский, ул. Советская, д. 61. Типичное окружение – жилая, недвижимость, в соседнем отдельностоящем здании расположен магазин «Монетка».

3.1.5. Выводы по результатам анализа

Таким образом, рассматриваемые объекты могут выступать в качестве объектов гражданского оборота (продажа конкурсной массы), с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

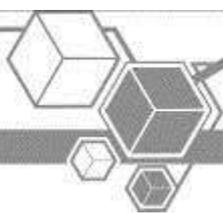
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, д. 61.

Ачитский городской округ - муниципальное образование в Свердловской области России. Относится к Западному управленческому округу

Административный центр - рабочий посёлок Ачит.

С точки зрения административно-территориального устройства области, городской округ находится в границах административно-территориальной единицы Ачитский район.



Городской округ расположен на юго-западе области. Округ расположен в пределах приподнятой равнины Уфимского плато и предуралья. Территория округа составляет 2076 кв.км.

В состав городского округа и района входят 53 населённых пункта.

Уфимский - посёлок в Свердловской области, входит в состав муниципального образования Ачитский городской округ. Посёлок располагается в 16 км на юго-восток от райцентра посёлка Ачит, железнодорожная станция Уфимка Горьковской железной дороги на линии Дружинино - Амзя.

Экономика

ООО «Уральский стекольный завод» (ЗАО «Уфимкинский стекольный завод»)

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

Расположение п. Уфимский на карте Свердловской области представлено на рисунке 1. Месторасположение объектов оценки на карте п. Уфимский приводится на рисунке 2.

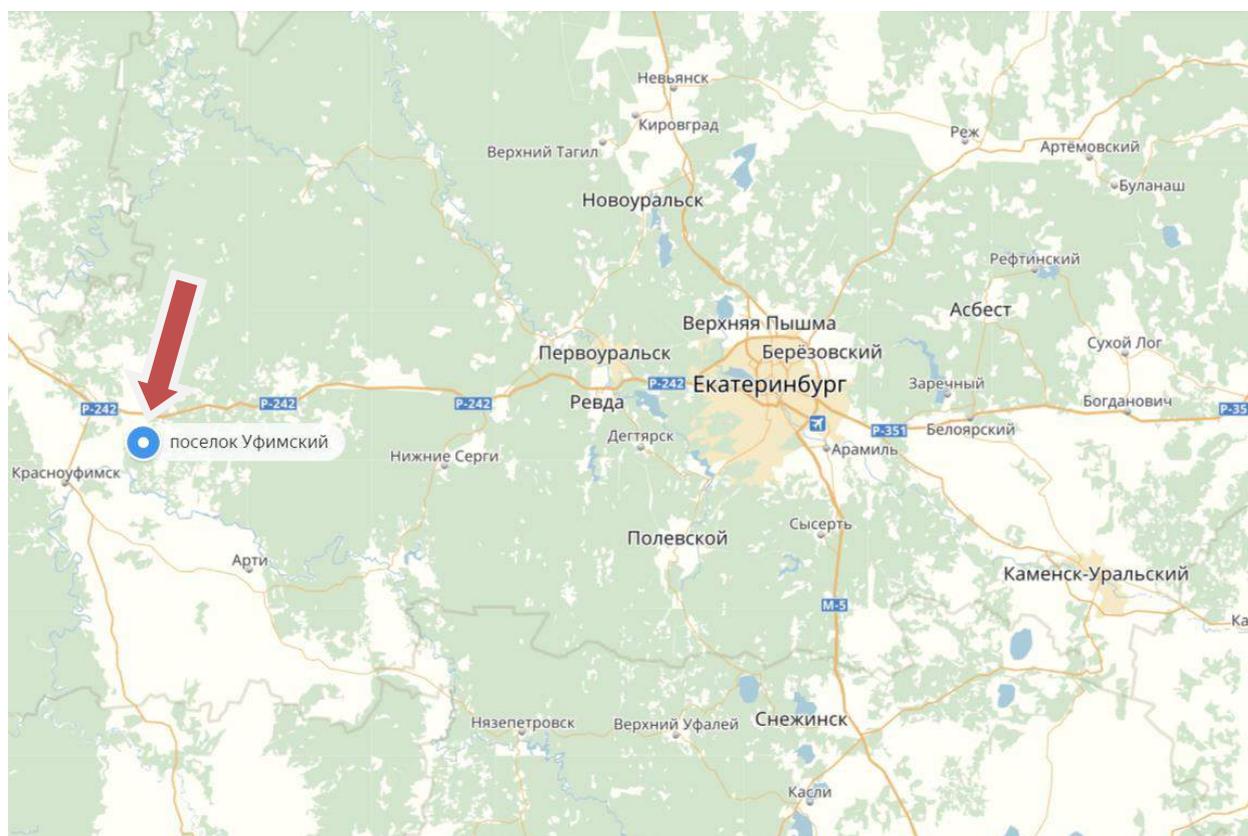


Рисунок 1. Расположение п. Уфимский на карте Свердловской области

Источник информации: Яндекс. Карты, <https://yandex.ru/maps/>

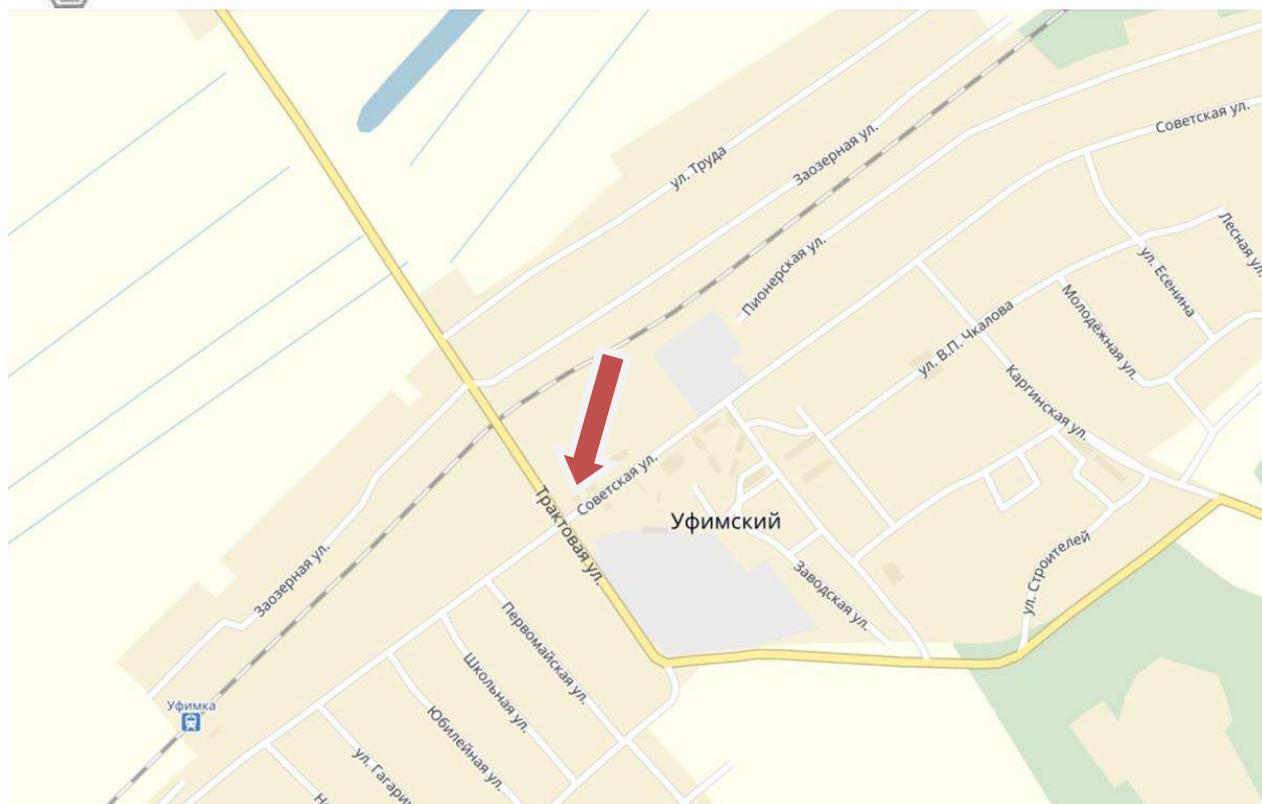
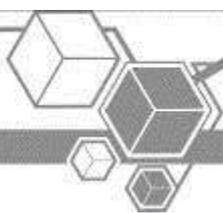


Рисунок 2. Расположение объектов оценки на карте п. Уфимский.

Источник информации: Яндекс. Карты, <https://yandex.ru/maps/>

3.3. ДАННЫЕ ОСМОТРА

Осмотр объектов произведен 05 июня 2017 года.

Объекты оценки расположены в Ачитском районе Свердловской области, в п. Уфимский, вдоль ул. Советская с удобными подъездными путями. Типичное окружение объектов оценки – жилая застройка, в соседнем отдельностоящем здании расположен магазин «Монетка».

Здание магазина представляет собой здание с торгово-бытовыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями расположенное на обособленном земельном участке.

Класс качества здания можно охарактеризовать как «Еcopom», состояние оценивается как удовлетворительное.

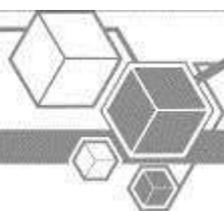
В настоящее время часть помещений, площадью 54,2 кв.м. эксплуатируются и используется как торговые площади, магазин «Промтовары».

Помещения, площадью 58,1 кв.м. тоже эксплуатируются и используется как торговоразвлекательные площади «Vesna».

Помещения, площадью 18,4 кв.м., согласно данным технического паспорта на здание магазина (Литер А, А1), составленного по состоянию на 04.12.2012г. представляют собой теплые складские помещения, в ходе проведенного осмотра, оценщиком установлено, что на дату оценки помещения эксплуатируются, используются как вспомогательные помещения (санузел, кухня).

Помещения, площадью 56,4 представляют собой холодный пристрой к зданию магазина, используются в качестве складских помещений.

Около оцениваемого здания оборудована автопарковка. Площадка, где расположены объекты оценки, обеспечена всеми необходимыми видами инженерного обеспечения объектов: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, слаботочные устройства.



3.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объектом оценки является земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.

Описание рассматриваемого земельного участка приводится в таблице ниже.

Таблица 5

Описание земельного участка, кадастровый номер 66:04:3501007:112

<i>Параметры</i>	<i>Значение параметров</i>	<i>Источник информации</i>
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.; Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №: 66/301/13-149496 от 05.04.2013г.
Категория	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	для производственных помещений (магазины)	
Кадастровый номер	66:04:3501007:112	
Площадь земельного участка, кв. м	443	
Сведения о текущей застройке	На рассматриваемом участке расположено: Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090. Иных построек на земельном участке не имеется.	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.; Данные осмотра
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АГ № 648333 от 27.04.2009г., запись регистрации № 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009г.
Субъект права	Потребительское общество «Уфимка» (ПО «Уфимка»)	
Кадастровая стоимость	443 448,61	http://pkk5.rosreestr.ru/
Наличие коммунальных услуг		Данные осмотра
Внешнее благоустройство:	Все виды коммуникаций	Данные осмотра
Озеленение	Нет	Данные осмотра
Стоянка для автомашин	Имеется.	Данные осмотра
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Данные осмотра
Рельеф участка	Не исследовались	Данные осмотра
Грунтовые воды	Не исследовались	Данные осмотра
Грунты	Не исследовались	Данные осмотра
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Данные осмотра

Расположение рассматриваемого земельного участка в кадастровом квартале приведено на рисунке ниже.



Рисунок 3. Фрагмент карты Свердловской области

Источник информации: Сайт Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка по данным сайта Росреестра, «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на рисунке ниже:

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_lb_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVbNU8IwEP0tHjxn0xaQ3IIw6FRBvpT2kkIDhoZp006a6vjvTdQOeAEOZnLY_fev

Импортированные из | Екатеринбург Он-лайн | Яндекс.Карты | Уральская Палата Нед. | Справочная информация | Доска бесплатных обя | СОЦ-Ж.Положение | Свердловская обл

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

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

Кадастровый номер:	66:04:3501007:112
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.05.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	443
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	443448,61
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	24.10.2015
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, р-н Ачитский, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61
Дата обновления информации:	24.10.2015
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-05/004/2009-360 от 04.03.2009 (собственность)	№ 66-66-05/024/2009-347 от 27.04.2009 (в силу договора) № 66-66-05/056/2009-422 от 08.12.2009 (в силу договора) № 66-66-05/005/2013-149 от 20.05.2013 (в силу договора) № 66-66/005-66/005/311/2015-608/1 от 09.09.2015 (в силу договора)

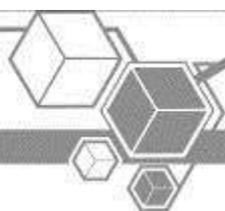
Особые отметки

СЕРВИСЫ

- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния запроса online](#)
- [Проверка электронного документа](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытые данные](#)
- [Сервис для взаимодействия с кадастровыми данными](#)

Рисунок 4.

Источник информации: Сайт Росреестра <https://rosreestr.ru>



3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Объектом оценки является здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.

Описание объекта оценки приведено в таблицах ниже:

Таблица 6

Здание магазина

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Здание магазина	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 66 АЕ № 839305 от 12.04.2013г., запись регистрации № 66-66-05/015/2013-091 от 12.04.2013г.; Кадастровый паспорт на здание от 25.02.2009г.
Адрес	Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61	
Литер	А, А1, а	
Инвентарный №	307/02/09-00	
Условный номер	66-66-05/023/2008-090	
Использование	Нежилое, торгово-складское	
Фактическое использование	Здание магазина представляет собой здание магазина с торговыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями с занимаемым земельным участком.	Осмотр объекта
Отдельный вход	Имеется.	
Состояние объекта (субъективная оценка) и внутренняя отделка	Удовлетворительное, отделка класса «Есопот»	
Общая площадь, кв.м.	187,1, в том числе: торговые площади – 130,7 кв.м, вспомогательные холодные производственно-складские площади – 56,4 кв.м.	Технический паспорт на здание магазина (Литер А, А1), составлен по состоянию на 04.12.2012г.
Площадь застройки, кв.м.	247,7	
Год постройки	1960	
Этажность	1	
Описание конструктивных элементов	<p>Литер А: Фундаменты – бутовый камень; стены и отделка – бутовый камень, перегородки – деревянные, каркасно-обшивные, по металлическому каркасу; Перекрытия чердачное – деревянное утепленное; Крыша – железная по деревянной обрешетке; Полы – плитка по бетонному основанию; Проемы оконные – створные, пластиковые; Проемы дверные – пластиковые. Внутренняя отделка – потолок – навесная плитка «Армстронг», стены – пластиковые панели. Санитарно и электротехнические работы: отопление – центральное; водопровод – от центральной сети; горячее водоснабжение – от электроводонагревателя; канализация – местный отстойник; электроосвещение – скрытая проводка; вентиляция – приточно-вытяжная, сигнализация – пожарно-охранная.</p> <p>Литер А1: Фундаменты – бутовый ленточный; стены и отделка – кирпич; Перекрытия чердачное – деревянное утепленное; Крыша – железная по деревянной обрешетке; Полы – плитка по бетонному основанию; Проемы оконные – створные, пластиковые; Проемы дверные – пластиковые. Внутренняя отделка – потолок – навесная плитка «Армстронг», стены – пластиковые панели. Санитарно и электротехнические работы: отопление – центральное; электроосвещение – скрытая проводка; вентиляция – приточно-вытяжная, сигнализация – пожарно-охранная.</p> <p>Литер а: Фундаменты – деревянные столбы; стены и отделка – дощатые; Крыша – шиферная; Полы – дощатые; Проемы дверные – дощатые. Санитарно и электротехнические работы: электроосвещение – скрытая проводка.</p>	

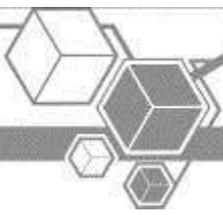
3.6. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности потребителю обществу «Уфимка» (ПО «Уфимка»), и являются объектами бухгалтерского учета предприятия.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 21.04.2017г., руб.
1	Здание магазина. Адрес: п. Уфимский, ул. Советская, д. 61	1 307 731,14	1 247 676,33
2	Земельный участок. Адрес: п. Уфимский, ул. Советская, д. 61	10 871,09	10 871,09
<i>Итого</i>		<i>1 307 731,14</i>	<i>1 247 676,33</i>

* Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 21.04.2017г.



3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото 1. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория



Фото 2. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория

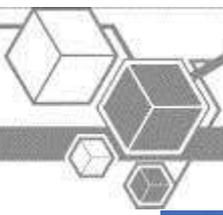


Фото 3. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория



Фото 4. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория

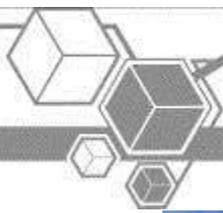


Фото 5. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория



Фото 6. Внешний вид здания магазина, прилегающая территория

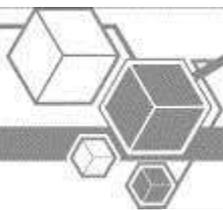


Фото 7. Вход № 1 в здание магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)



Фото 8. Вход № 2 в здание магазина (торговые помещения площадью 58,1 кв.м. и складские помещения площадью 18,4 кв.м.)

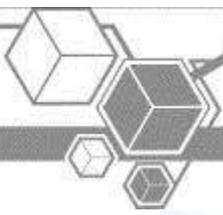


Фото 9. Вход № 2 в здание магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)



Фото 10. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

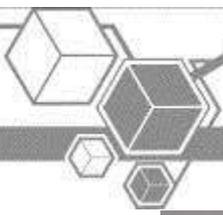


Фото 11. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)



Фото 12. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

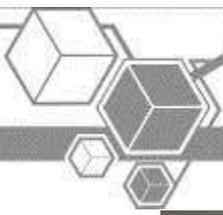


Фото 13. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)



Фото 14. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

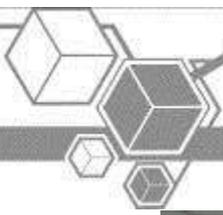


Фото 15. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)



Фото 16. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

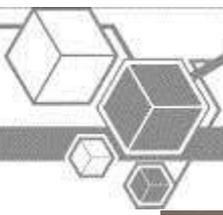


Фото 17. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)



Фото 18. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

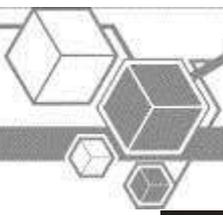


Фото 19. Внутренний вид здания магазина (торговые помещения площадью 54,2 кв.м.)

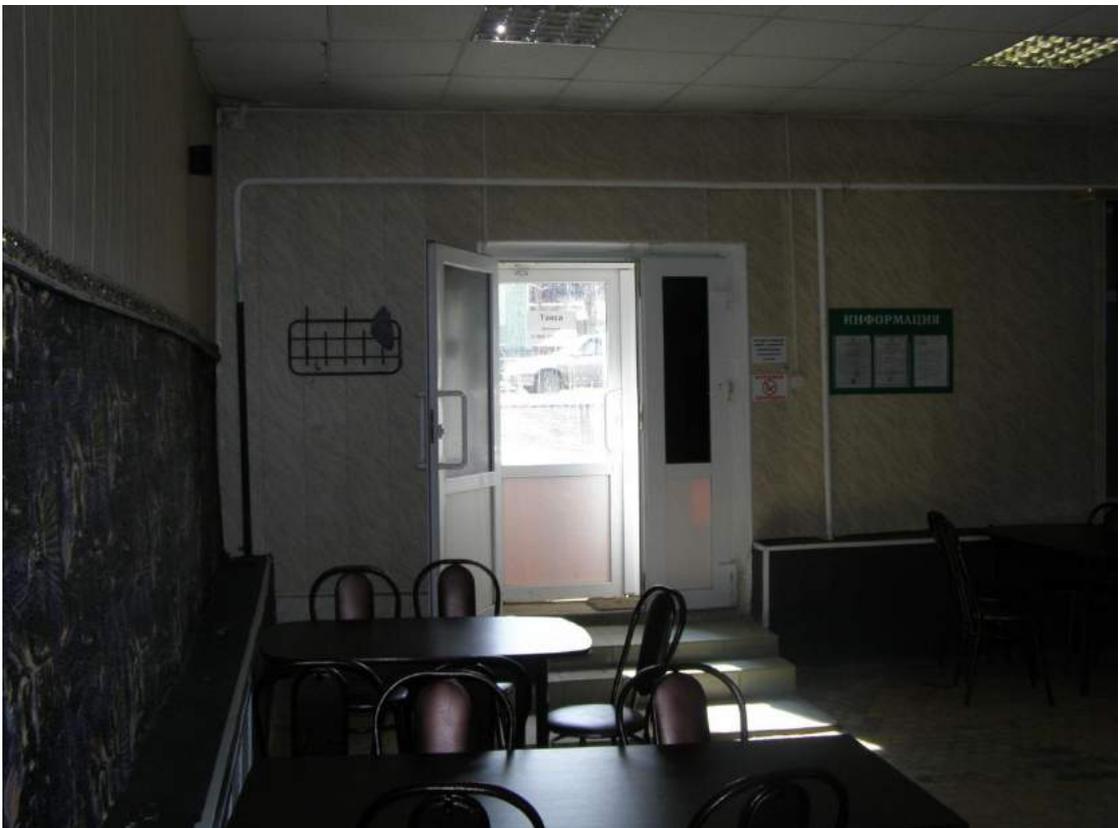


Фото 20. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)

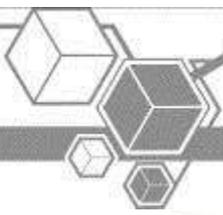


Фото 21. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)



Фото 22. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)

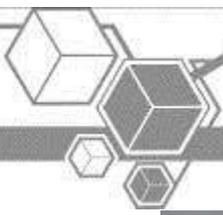


Фото 23. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)



Фото 24. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)

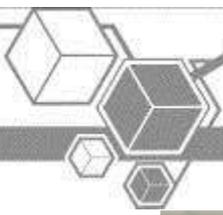


Фото 25. Внутренний вид здания магазина (помещения площадью 58,1 кв.м.)



Фото 26. Внутренний вид здания магазина (бытовые помещения площадью 18,4 кв.м.)

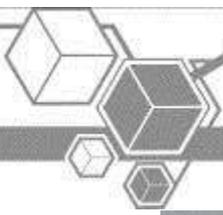


Фото 27. Внутренний вид здания магазина (бытовые помещения площадью 18,4 кв.м.)



Фото 28. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)

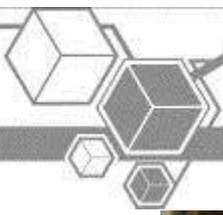


Фото 29. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)



Фото 30. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)

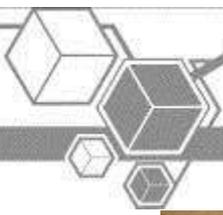


Фото 31. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)

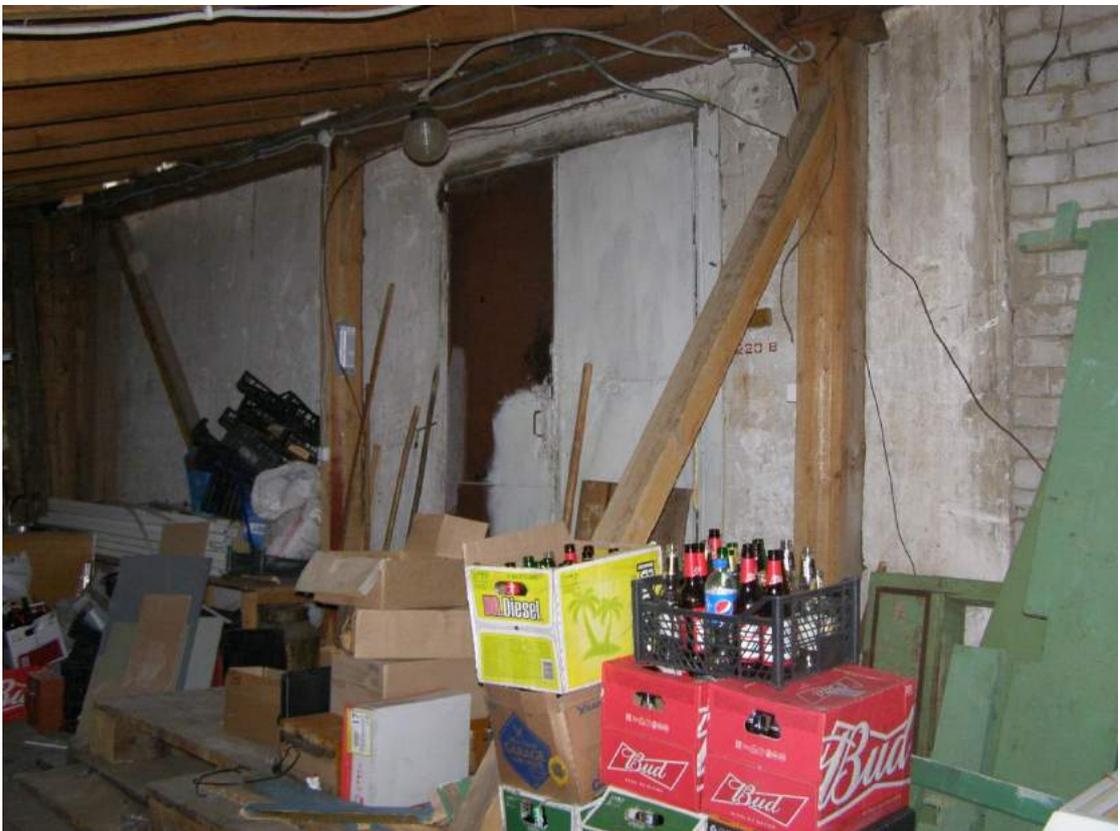


Фото 32. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)

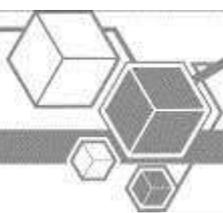


Фото 33. Внутренний вид здания магазина (складские помещения площадью 56,4 кв.м.)

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

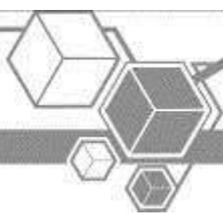
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития России в январе-апреле 2017 года

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года.

За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%).



Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%).

Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%).

Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта.

При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%).

Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте.

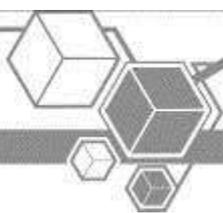
Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2%), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8%) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов.

Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее.

Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза.



Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%).

Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%.

При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %).

При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

Таблица 8

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

	2015	2016	%, 2017г/2016г				Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	0,1	2,0 ↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	1,2	1,1 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,7	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	1,7	0,7 ↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	-0,8	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	2,4	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	3,8	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	8,5	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	7,8	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	4,2	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,9	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	-1,8	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	7,5	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	4,8	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	2,9	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	-8,9	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	8,2	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	13,5	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-8,2	3,3 ↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	-5,1	0,4 ↑

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО


ДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Индекс производства добывающей промышленности в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 101,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 100,2%, по сравнению с февралем 2017 г. – 109,4 процента.

ОБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Индекс производства обрабатывающей промышленности в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 99,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 101,0%, по сравнению с февралем 2017 г. – 117,4 процента.

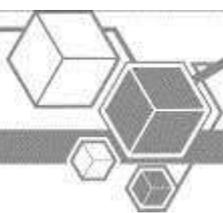
ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЕЙ

Объем производства электроэнергии в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 101,3%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 100,4%, по сравнению с февралем 2017 г. – 96,8 процента.



График 1

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6;>
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6434cf37-ac21-4da8-8439-51c853daa7cc/monitor0217.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6434cf37-ac21-4da8-8439-51c853daa7cc](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6434cf37-ac21-4da8-8439-51c853daa7cc/monitor0217.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6434cf37-ac21-4da8-8439-51c853daa7cc;)



4.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – марте, апреле 2017г.

Индексы промышленного производства в январе-апреле 2017г.

По видам деятельности индексы производства в январе-апреле 2017 года к уровню января-апреля 2016 года составили:

- обрабатывающие производства – 105,5%,
- добыча полезных ископаемых – 92,8%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 107,1%.

В январе-апреле 2017 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года среди ключевых видов обрабатывающих производств наибольший рост физических объемов отмечен:

- в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 28,0%,
- в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 23,9%,
- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 17,6%,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 16,8%,
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 15,9%,
- в металлургическом производстве – на 8,7%,
- в производстве электрического оборудования – на 8,3%.

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/o-situacii-v-promyshlennosti-verdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2017-goda>

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-марте 2017 года составил 101,8% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-марте 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока на 5,0% к уровню января-марта 2016 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 3,6%, производство яиц – на 0,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2017 года составил 21,4 млрд. рублей, или 95,8% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

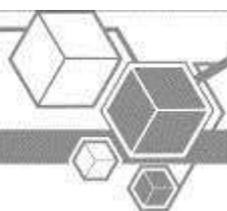
Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-марте 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 231,5 тыс. кв. метров, или 50,8% к уровню января-марта 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 59,1% введенного жилья (136,8 тыс. кв. метров), или 73,7% к уровню января-марта 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2017 года составил 700,2 млн. тонно-км, или 102,3% к уровню января-марта 2016 года.



Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2017 года перевезено 6,6 млн. тонн грузов, что на 5,7% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-март 2017 года составил, по данным Свердловскстата, 249,7 млрд. рублей (в январе-марте 2016 года – 248,4 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 4,5% ниже уровня соответствующего периода 2016 года.

Оборот общественного питания в январе-марте 2017 года сложился в сумме 11,2 млрд. рублей, что на 10,5% в сопоставимых ценах ниже уровня января-марта 2016 года (12,0 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 апреля 2017 года составила 32978 человек (на 01.04.2016 – 38124 человека). Уровень регистрируемой безработицы на 01 апреля 2017 года составил 1,48 процента (на 01.04.2016 – 1,67 процента).

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/informaciya-ob-itogah-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare>

Информация о величине среднемесячной заработной платы в Свердловской области в январе-марте 2017 года

В январе-марте 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 33032,6 рубля (105,7% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 36313,4 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как металлургическое производство (на 30,2%), деятельность в области информации и связи (на 29,6%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 21,1%), добыча полезных ископаемых (на 11,8%), транспортировка и хранение (на 10,3%), производство машин и оборудования (на 9,0%), производство транспортных средств и оборудования (на 8,0%) и ряде других.

Таблица 9

Среднемесячная заработная плата по полному кругу организаций Свердловской области в разрезе отдельных видов экономической деятельности

<i>Вид экономической деятельности</i>	<i>Январь –март 2017 года, рублей</i>	<i>Темпы роста, % к январю-марту</i>
ВСЕГО	33032,6	105,7
Металлургическое производство	42997,9	108,7
Деятельность в области информации и связи	42819,3	103,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	39999,0	106,8
Добыча полезных ископаемых	36928,9	110,9
Транспортировка и хранение	36435,6	109,0
Производство машин и оборудования	36002,4	104,0
Производство транспортных средств и оборудования	35680,4	109,9
Производство химических веществ и химических продуктов	35410,1	99,3



<i>Вид экономической деятельности</i>	<i>Январь –март 2017 года, рублей</i>	<i>Темпы роста, % к январю-марту</i>
Производство строительных материалов	33425,7	114,4
Производство электрооборудования	31131,9	109,1
Производство резиновых и пластмассовых изделий	29859,2	112,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление	29746,6	103,7
Строительство	29619,6	103,5
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	29373,8	101,1
Производство пищевых продуктов	29270,1	110,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации	28220,7	107,4
Образование	27140,3	102,8
Оптовая и розничная торговля	25373,4	108,6
Предоставление прочих видов услуг	24660,9	108,6
Деревообработка	22236,3	110,2
Сельское, лесное хозяйство, охота	21971,7	106,0
Производство бумаги и бумажных изделий	20137,4	109,3
Гостиницы и рестораны	17611,4	106,8

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся организации по производству строительных материалов (114,4% к уровню января-марта 2016 года), производству резиновых и пластмассовых изделий (112,3%), добыче полезных ископаемых (110,9%), производству пищевых продуктов (110,6%), деревообработки (110,2%), производству транспортных средств и оборудования (109,9%) и др.

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/informaciya-o-velichine-srednemesyachnoy-zarabotnoy-platy-v-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvar-13>

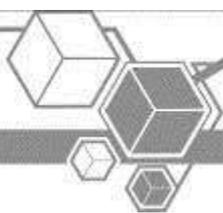
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

Оцениваемый единый объект недвижимости представляет собой здание магазина с торгово-бытовыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями с занимаемым земельным участком.

Классификация торговой недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).



Рынок аренды торговой недвижимости представляет собой по преимуществу рынок аренды помещений (а не зданий). Уровень арендных ставок на помещения в одном торговом центре может отличаться в несколько раз (например, для якорного арендатора – меньше, чем для остальных для магазина вблизи центрального входа – больше, чем в глубине верхнего этажа, и т.д.).

В отличие от рынка жилья, где покупатель (арендатор) – это в основном физические лица, клиенты рынка коммерческой недвижимости – это юридические лица, предприятия и организации. Продавцами вновь построенных нежилых зданий и помещений (или арендодателями) выступают те же организации-застройщики (как собственники). Офисные помещения строят для собственного использования, покупают или арендуют бизнес-структуры любого профиля, общественные, политические и иные организации. Торговые помещения строят для собственного использования, покупают или арендуют представители ритейлингового бизнеса – самого многочисленного и распространенного вида бизнеса.

Такая специфика использования различных видов недвижимости накладывает отпечаток на характер протекающих на каждом сегменте рынка процессов, динамику цен и арендных ставок. На рынке жилья определяющей является цепочка процессов «экономический рост – увеличение доходов населения – рост цен на жилье». На рынке офисов цепочка иная: «экономический рост – рост количества бизнес-структур – рост арендных ставок на офисные помещения». Наконец, на рынке торговой недвижимости действует цепочка «экономический рост – увеличение доходов населения – увеличение деловой активности ритейлингового бизнеса – рост арендных ставок на торговые помещения». Соответственно, различия в характере системного окружения (номенклатуре внешних условий, факторов, влияющих на цены и арендные ставки) различных сегментов рынка необходимо учитывать при планировании операций на рынке недвижимости и анализе рынка.

Классификация торговой недвижимости, в отличие от жилой и офисной, с точки зрения операций на рынке недвижимости проработана недостаточно. Мы рассмотрели различные подходы, применяемые при организации торговли, проектировании торговых объектов. Интересно отметить, что содержащиеся в учебниках последних лет (2000-2001 гг.) и в работах 1985-го, дореволюционного года понятия практически не отличаются.

В приведенных источниках даны следующие варианты классификации объектов торговли.

По типу здания и особенностей его объемно-планировочного решения:

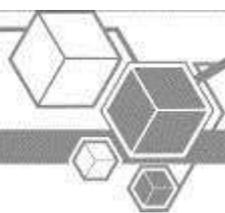
- встроено-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

По видам и особенностям устройства:

- магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения);
- магазин (стационарное здание или его часть, располагающее земельным участком);
- павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров);
- киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение);
- палатка (нестационарное, разборное сооружение).

По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади магазины подразделяют на типы (универсам, универсам и т.д.), а внутри каждого типа – на типоразмеры. С учетом товарной специализации магазины делят на следующие группы:

- смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами);
- универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров – универсам, универсам и т. д.);



- комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса - мясо/рыба или товары для детей);
- специализированные (реализующие товары одной товарной группы – мясо, рыба, трикотаж и т.п.);
- узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы – например, одной фирменной марки).

Изучая приведенные разнообразные варианты классификации объектов торговли с точки зрения современной рыночной ситуации, можно выделить несколько основных квалификационных признаков, влияющих на уровень арендных ставок в объектах торговли: конструктивный тип объекта, масштаб (размеры) объекта и его товарная номенклатура. Чем капитальнее сооружение, больше размеры и разнообразнее товар, тем (при прочих равных условиях) выше удельная цена (цена 1 кв. м) и арендные ставки в данном объекте. С точки зрения привлекательности для потребителей (и следовательно, для арендаторов) свою роль играют также состояние объекта – возраст здания, качество ремонта, отделки.

В то же время сегодня необходимо рассмотреть более широкий спектр объектов, и в частности, добавить к приведенным выше видам объектов по крайней мере еще один - торговые центры (торговые комплексы).

Торговый центр (Тц), торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК) – это новое явление в российской экономике. В то же время Shopping center – на сегодня самый популярный формат в западных странах. Американский институт ULI (Urban Land Institute) определяет торговый центр как группу розничных предприятий на специально спланированном участке, объединенных архитектурно, управляемых единой компанией, обеспеченных парковками. А по нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

По данным агентства AC Nielsen, за последние 20 лет доля этих магазинов в товарообороте западных стран (Англии, Германии, Швеции, Франции) выросла с 51% до 81%. В восточноевропейских странах, таких как Словения или Польша, их доля сегодня тоже довольно значительна - порядка 25% всего товарооборота.

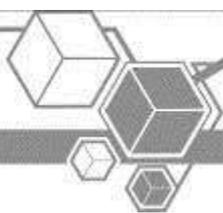
Основное отличие их формата от обычных (даже большемасштабных) магазинов состоит в широком развитии дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного.

Таблица 10

<i>Средняя торговая площадь, тыс. кв. м</i>	<i>Около 30</i>
Количество арендопригодных этажей	3-4
Средняя вместимость парковки, машиномест	1500
Среднее отношение торговой площади ТЦ к вместимости парковки, кв. м/машиноместо	Менее 30
Центр формирования спроса у покупателей	Супермаркет, гипермаркет
Дополнительные центры притяжения	Развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты и т.п.
Отправная точка в развитии	Один или несколько якорных арендаторов
Ассортиментный ряд товаров	Максимальная широта, жесткое соответствие оптимальной концепции

В отличие от офисной и тем более жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса). Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса. Это вытекает как из стандартов оценки приносящей доход недвижимости (при использовании доходного подхода к определению стоимости объекта), так и из практики управления объектами торговой недвижимости, назначения арендных ставок арендодателями, брокерами, управляющими.

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям)



с одной выбранной категорией товаров (при этом степень товарной специализации определяется задачей исследования).

Первым, основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости мы приняли масштаб объекта, и в связи с этим разделили объекты на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (Тц), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома);
- класс F – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта;
- принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

В результате получено 10 типов торговой недвижимости.

*Источник информации: Стерник Г.М. Типология торговой недвижимости
<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-Tipologiya-torgovoi-nedvijimosti.html>*

Вывод: Оцениваемое здание магазина можно отнести к классу В согласно требуемым параметрам, приведенным в настоящем разделе Отчета.

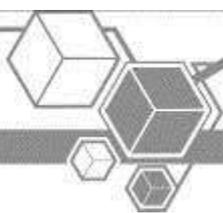
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.3.1. СОСТОЯНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

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

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от Екатеринбурга снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отда-



ленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

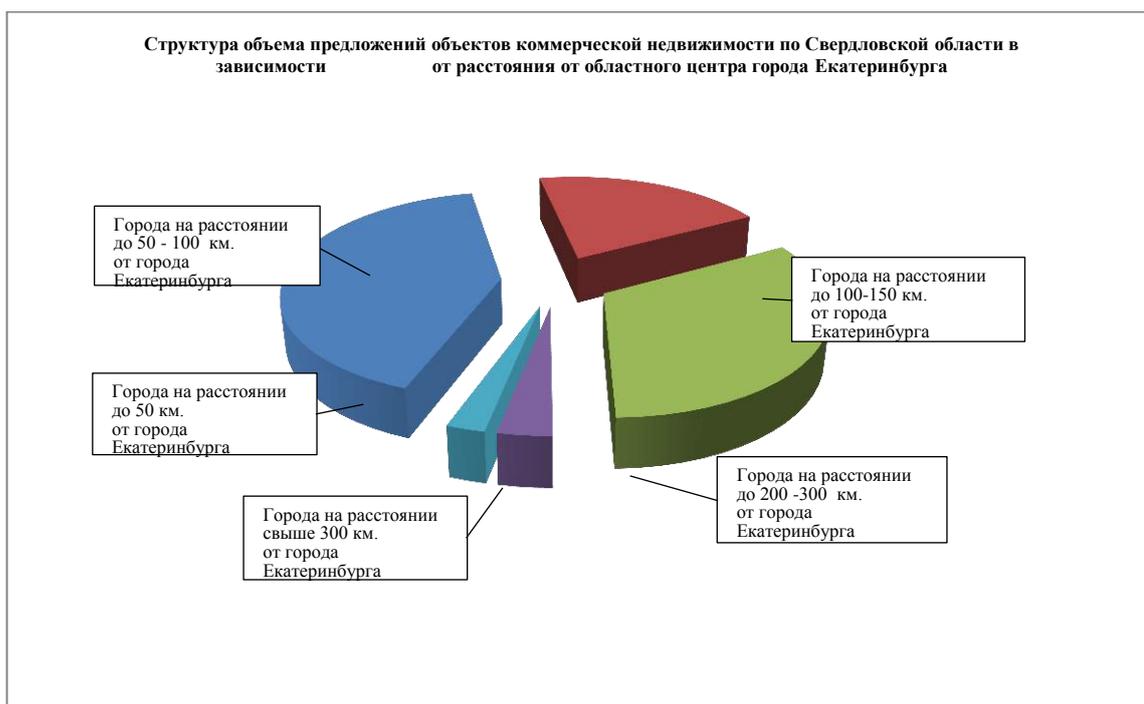
В рамках данного анализа населенные пункты Свердловской области были распределены по ценовым поясам:

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

Графики зависимости количества предложений (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru) от степени удаленности от Екатеринбурга представлены на рисунках ниже.



График 1.



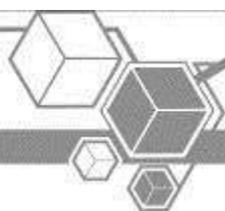


График 2.

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

Распределение объема предложений объектов коммерческой недвижимости по численности населения представлено на графике ниже:



График 3.

Наибольшее количество предложений по продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости зарегистрировано в наиболее крупных городах области, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск, а также в городах-спутниках Екатеринбурга первого ценового пояса – Арамилы, В. Пышма, Березовский, Среднеуральск.

Таблица 9

Распределение городов Свердловской области в зависимости от объема предложения объектов коммерческой недвижимости (продажа и аренда)

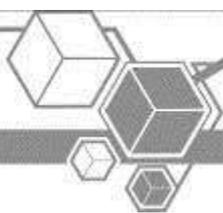
<i>Населенный пункт Свердловской области</i>	<i>Население, тыс. чел.</i>	<i>Расстояние от Екатеринбурга, км</i>	<i>Общее кол-во предложений по продаже и сдаче в аренду коммерческой недвижимости</i>	<i>Доля населенного пункта в общем объеме предложений коммерческой недвижимости</i>
Нижний Тагил	361,9	146	16	8,08%
Верхняя Пышма	59,7	14	29	14,65%
Березовский	51,6	16	25	12,63%
Каменск-Уральский	174,7	107	10	5,05%
Первоуральск	134,4	47	8	4,04%
Ревда	61,9	48	5	2,53%
Серов	99,4	362	4	2,02%
Среднеуральск	20,4	20	7	3,54%

<i>Населенный пункт Свердловской области</i>	<i>Население, тыс. чел</i>	<i>Расстояние от Екатеринбурга, км</i>	<i>Общее кол-во предложений по продаже и сдаче в аренду коммерческой недвижимости</i>	<i>Доля населенного пункта в общем объеме предложений коммерческой недвижимости</i>
Полевской	64,2	53	6	3,03%
Сысерть	20,5	44	4	2,02%
Асбест	68,9	79	11	5,56%
Арамиль	14,2	15	14	7,07%
Реж	38,2	88	7	3,54%
Алапаевск	38,2	159	4	2,02%
Невьянск	24,6	93	2	1,01%
Ирбит	41,3	203	1	0,51%
Белоярский	12,8	55	3	1,52%
Новоуральск	85,5	75	0	0,00%
Артемовский	33,1	117	3	1,52%
Нижние Серги	11,2	105	2	1,01%
Сухой Лог	34,5	112	2	1,01%
Красноуфимск	39,8	238	1	0,51%
Дегтярск	15,5	65	5	2,53%
Камышлов	26,9	137	2	1,01%
Кировоград	21	89	2	1,01%
Кушва	30,2	197	1	0,51%
Богданович	30,7	95	1	0,51%
Красноурьинск	59,7	395	0	0,00%
Заречный	26,8	63	3	1,52%
Туринск	17,9	276	0	0,00%
Красноуральск	25	216	2	1,01%
Нижняя Тура	22	235	1	0,51%
Талица	16,2	216	2	1,01%
Верхняя Салда	46,2	188	2	1,01%
Арти	13,4	178	4	2,02%
Верхний Тагил	15	82	3	1,52%
Карпинск	29,1	389	1	0,51%
Верхняя Тура	10,6	205	0	0,00%
Волчанск	9,9	418	0	0,00%
Качканар	41,4	260	0	0,00%
Михайловск	9,2	140	2	1,01%
Лесной	50,4	234	1	0,51%
Североуральск	29,3	445	2	1,01%

Соотношение объема предложений объектов, выставляемых на продажу и предлагаемых в аренду, представлено на графике ниже (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru):



График 4.



АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1-ЫЙ КВАРТАЛ 2017 ГОДА

Графики зависимости количества предложений (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru и www.e1.ru) от степени удаленности от Екатеринбурга представлены на графиках ниже.



График 7.

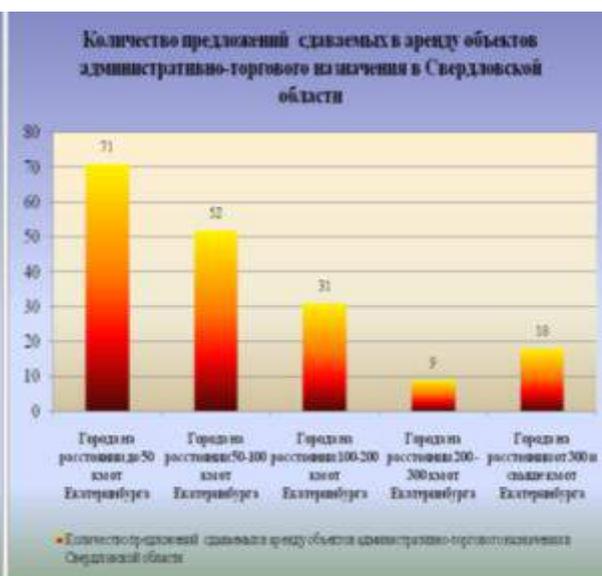


График 8.

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

Соотношение объема предложений объектов, выставяемых на продажу и предлагаемых в аренду, представлено на графиках ниже (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru и www.e1.ru):

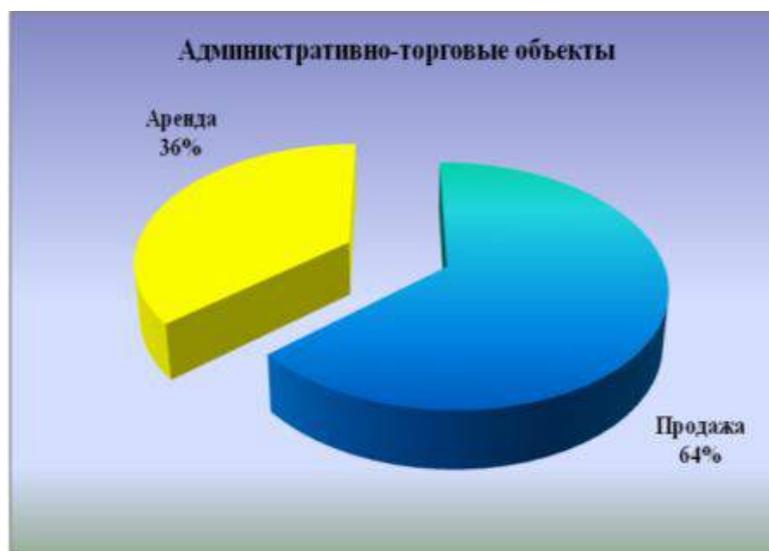
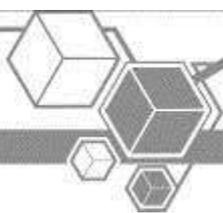


График 9.



У административно-торговых объектов встроенные помещения занимают наибольший вес как при продаже, так и при сдаче в аренду.

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

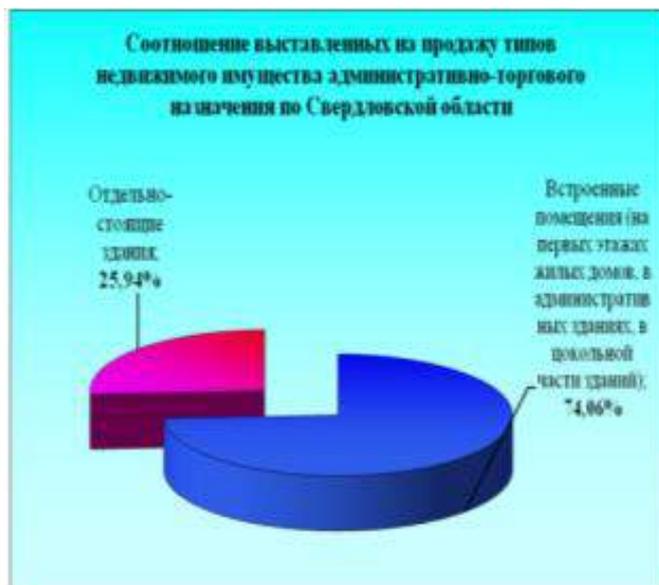


График 10.

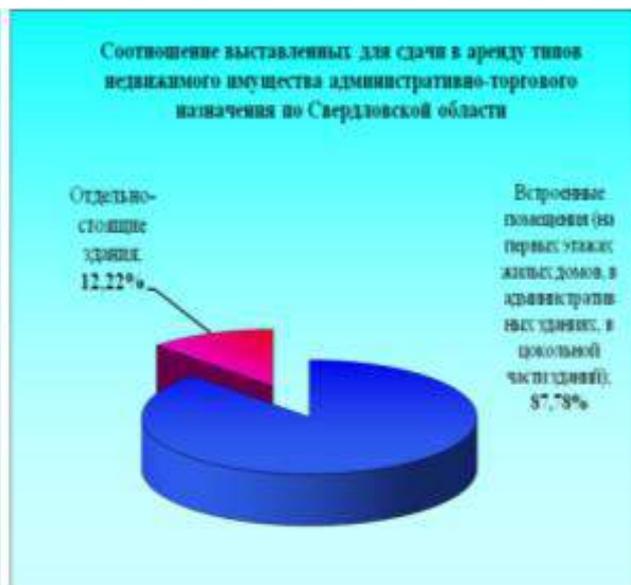


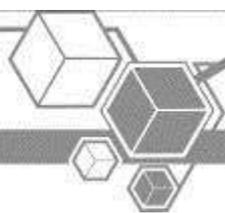
График 11.

Продажа

Относительно офисных (административных) и торговых помещений, то данный сегмент рынка слабо развит в городах Свердловской области. Наиболее интенсивное развитие рынка офисной и торговой недвижимости можно наблюдать в крупных городах: Нижний Тагил, Каменск-Уральский, а также в городах-спутниках Екатеринбурга. Но в основном, как и во многих других городах Свердловской области, на продажу выставляются жилая недвижимость и квартиры для последующего перевода в нежилой фонд и использования в коммерческих целях (офис, банк, салон красоты, магазин и пр.). В основном это квартиры на первых этажах жилых домов, окна которых выходят на оживленные улицы. В новостройках же первые этажи полностью зарезервированы под коммерческие помещения, где и можно организовать офис, магазин.

Данный вид недвижимости, предлагаемый на продажу в городах Свердловской области, можно разделить на следующие группы:

- Торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих зданиях, реконструированных, либо новой постройки, расположенных в центральной части города, помещения с качественной отделкой, класс В и С. Цены на подобные помещения варьируются от 38 до 65 тыс. руб. за кв.м. для крупных городов (Н. Тагил, Каменск-Уральский, Серов) и городов-спутников Екатеринбурга; 17,8-28 тыс. за 1 кв.м. для таких городов как Реж, Асбест, Новуральск, В.Салда;
- Помещения на первых этажах жилых домов - квартиры, переведенные в нежилой фонд, либо нежилые помещения под коммерческое использование. Цены достигают 70-85 тыс. руб. за 1 кв.м. в Нижнем Тагиле, Верхней Пышме, Березовском, в городах, удаленных от Екатеринбурга более чем на 100 км средняя цена на подобные помещения варьируется в диапазоне 30-60 тыс. руб. за кв.м. Здесь также все зависит от индивидуальных характеристик объекта, местоположения (расположение на первых этажах жилых домов, на «красной линии», с интенсивным трафиком увеличивает стоимость помещений).



Средние цены продажи 1 кв. м офисных и торговых объектов в городах Свердловской области по состоянию на дату проведения исследования приведены на графиках ниже:

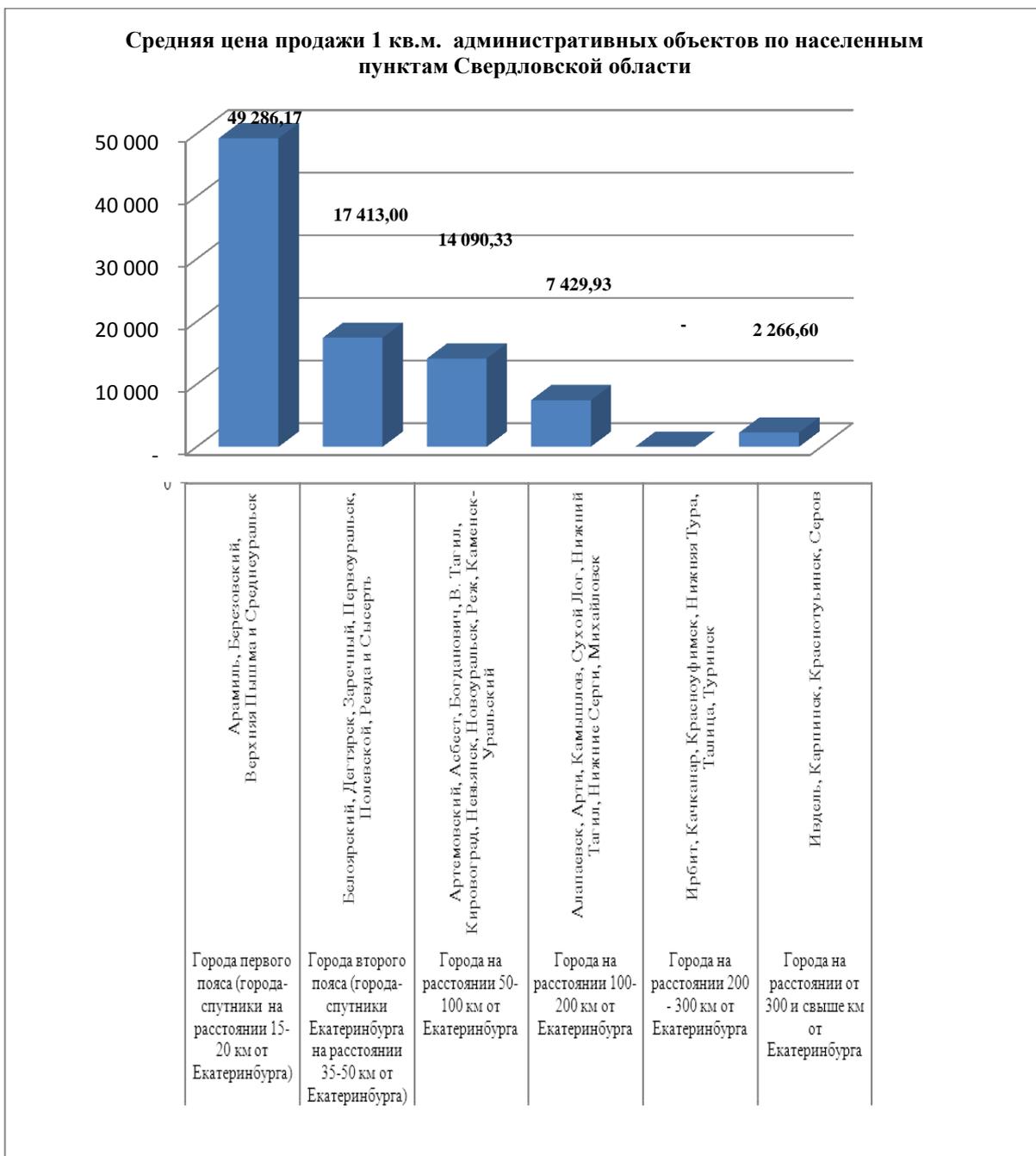


График 12.

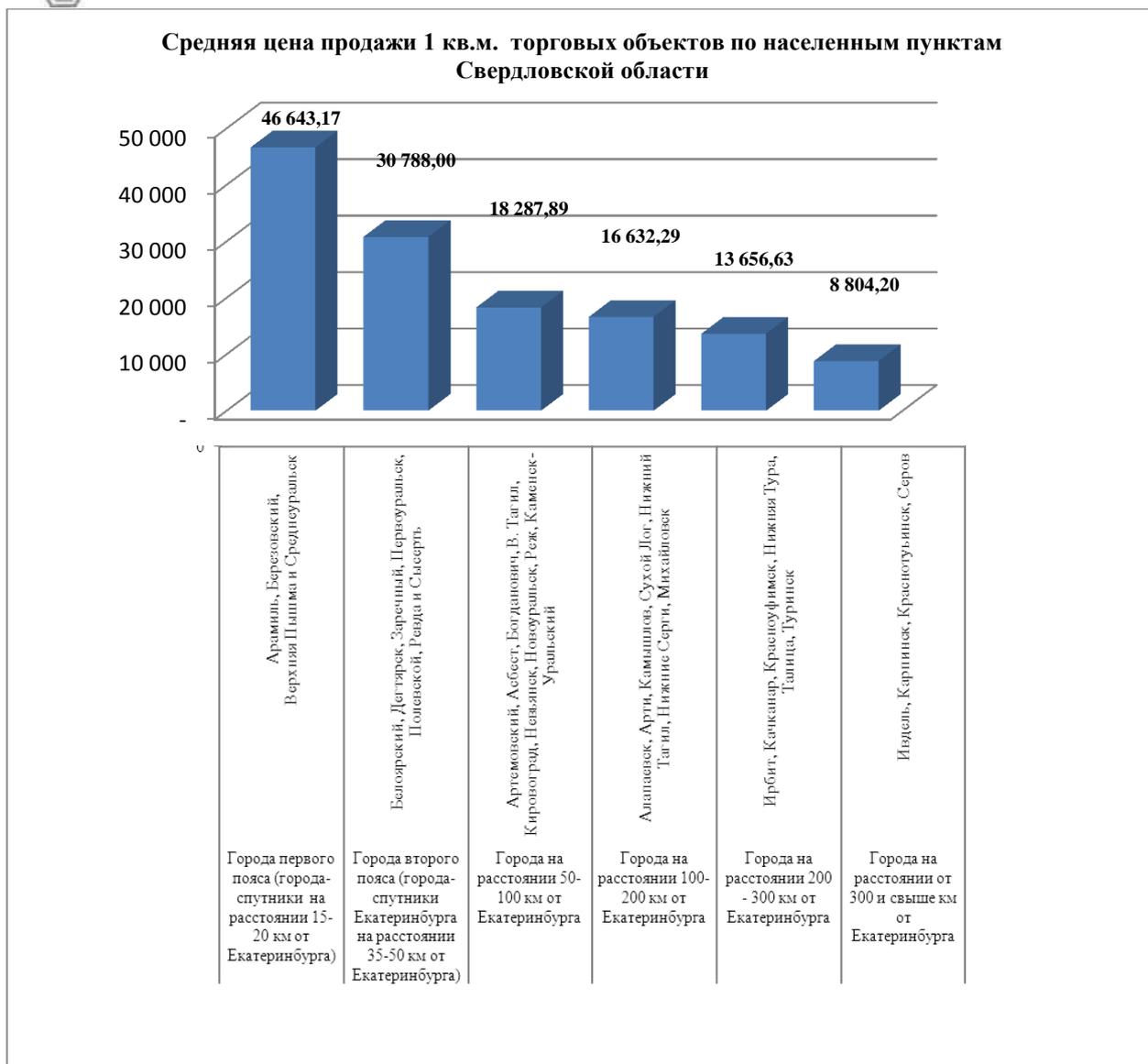
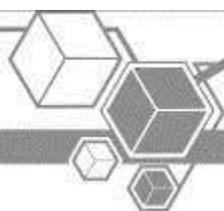


График 13.

Аренда

На момент проведения исследования, в городах Свердловской области средняя ставка аренды торгово-офисных помещений значительно варьируется: и достигает в среднем до 1000 руб./кв.м. в месяц для офисных и торговых помещений с качественной отделкой в новых, либо реконструированных зданиях, либо на первых этажах жилых многоквартирных домов, в крупных городах и городах-спутниках Екатеринбурга. В г.Арамиле, г.Сысерть, г.Ревда, г.Заречный, г.Каменск-Уральский, г.Н.Тагил ставка аренды варьируется от 353-675 руб./кв.м. в месяц. Средние цены аренды 1 кв. м офисных и торговых объектов в городах Свердловской области по состоянию на дату проведения исследования приведены на графиках ниже:

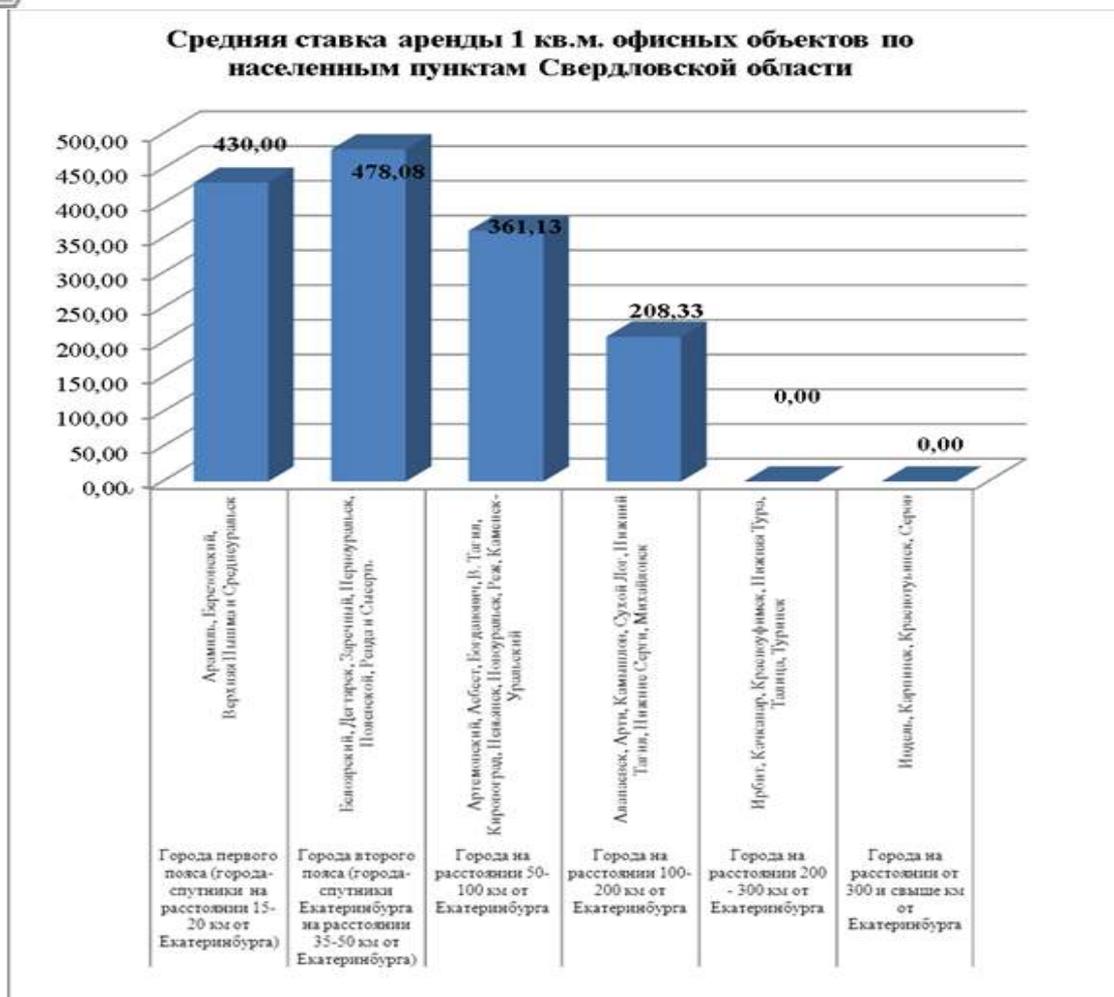
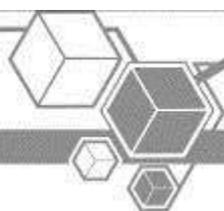
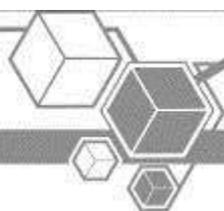


График 14.



Средняя ставка аренды 1 кв.м. торговых объектов по населенным пунктам Свердловской области

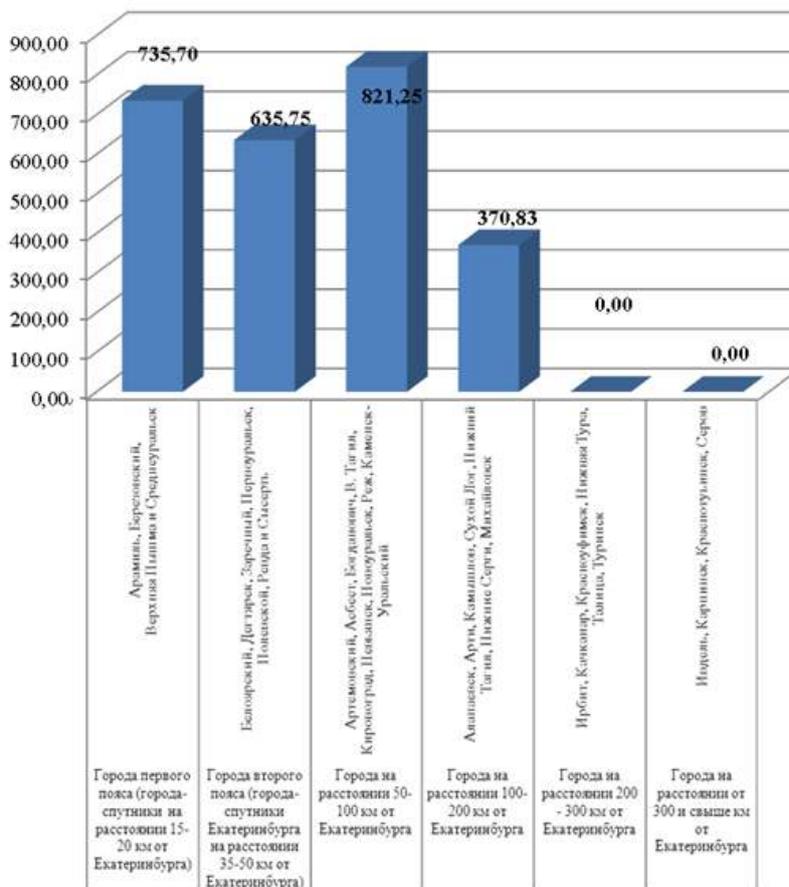


График 15.

Источники информации:

База цен предложений портала «Екатеринбург-онлайн» www.e1.ru

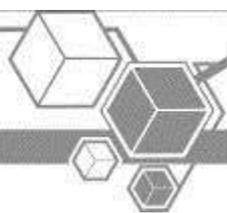
Уральская палата недвижимости www.upn.ru;

Электронная версия журнала «Недвижимость» www.nedv.info;

Недвижимость в Свердловской области http://www.rosrealt.ru/sverdlovskaja_oblast/

АНАЛИЗ ИМЕЮЩИХСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Учитывая тот факт, что на дату проведения оценки, в открытых источниках информации отсутствуют готовые аналитические обзоры, оценщик, проанализировал электронную версию базы данных Уральской палаты недвижимости, по состоянию на 16 мая 2017 года и данные открытых источников (Сайт «Уральской Палаты Недвижимости» www.upn.ru; интернет-портал www.e1.ru, раздел «Недвижимость», Интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость»). Ниже, с целью определения ценовых диапазонов при проведении оценки, представлены данные о средней, максимальной и минимальной стоимости торгово-офисных площадей, представленных к продаже в Свердловской области.



Характеристика цен предложений по продаже торговой недвижимости в Свердловской области

№ пп	Объект	Нас.пункт	Улица	Дом	Общ.	Цена	Агентство	Телефон	Цена предложения, рублей за 1 кв.м.
1	Электронная версия базы данных Уральской палаты недвижимости от 16.05.2017г.	БУЛАНАШ	МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ	4	132,5	2500000	КБ ГОРОДСКОЕ	246-13-28	18 867,92
2		В.ПЫШМА	УРАЛЬСКИХ РАБОЧИХ	45	237	5200000	АКТИВ-ЦНС	(34369)55050	21 940,93
3		ВЕРХ-НЕЙВИНСКИЙ	КАРЛА МАРКСА	24	200	2800000	ЛАЙТ-Н	2220535	14 000,00
4		ВЕРХНИЙ УФАЛЕЙ	СТРОИТЕЛЕЙ	19	102	1600000	АПРЕЛЬ	3102040	15 686,27
5		ДВУРЕЧЕНСК	ПОБЕДЫ	4	346	4800000	НОВОСЁЛ БЕЛИНСК	3840408	13 872,83
6		ЗАРЕЧНЫЙ	СВЕРДЛОВА	5	1000	13750000	ГОРОДСКАЯ НЕДВ.	(343) 2193851	13 750,00
7		ИВДЕЛЬ	МЕХАНОШИНА	42	110	2300000	НОВОСЁЛ КРАУЛ70	3517515	20 909,09
8		КАМЫШЛОВ	ЭНГЕЛЬСА	176	387,7	4800000	БЕЛЫЙ ДОМ	2695595	12 380,71
9		КРАСНОТУРЬИНСК	ФРУНЗЕ	51	2856	59000000	ФЕДЕРАЦИЯ	+79089025156	20 658,26
10		КРАСНОУФИМСК	ЛЕНИНА	28	291	4790000	АТРИУМ	3821398	16 460,48
11		КРАСНОУФИМСК	ЛЕНИНА	82	568	14000000	НОВОСЁЛ КМАРК12	288-54-00	24 647,89
12		КУРГАНОВО	ПОБЕДЫ	32	200	4600000	АЛЬФА-ГРУПП	379-85-50	23 000,00
13		МАЛЫШЕВА	ТИМИРЯЗЕВА	13	1215	15450000	ОГАСТА	3555050	12 716,05
14		МАРИНСК	МИЧУРИНА	8	330	6000000	АБСОЛЮТ РЕВДА	(34397)33065	18 181,82
15		МАРИЙСКИЙ УСТЬ-МАШ	ЦЕНТРАЛЬНАЯ	13	219	2000000	БОНУС	8(343) 382-60-02	9 132,42
16		Н.ТАГИЛ	МИРА	63	25450	158000000	БЭСТ ЦЕНТРАЛЬН.	3100323	6 208,25
17		НЕВЬЯНСК	ЛЕНИНА	4	333	3500000	СЕВКАЗНА ЦН ОФ2	(34356)21147	10 510,51
18		НЕЙВО-РУДЯНКА	ЛЕНИНА	27	207	1880000	НОВОСЁЛ МАШИНОС	288-71-00	9 082,13
19		НИЖНЕВАРТОВСК	СЕВЕРНАЯ	5	3500	47500000	РЕГИОН 96	(343)361-07-09	13 571,43
20		НОВОУРАЛЬСК	ФУРМАНОВА	41	6592,2	35000000	БЭСТ ЦЕНТРАЛЬН.	3100323	5 309,30
21		ПЕРВОУРАЛЬСК	БЕРЕГОВАЯ	82	800	5000000	ВИЗАВИ	+79120480788	6 250,00
22		ПОЛЕВСКОЙ	БАЖОВА	4	544,8	8980000	БЕЛЫЙ ДОМ	2695595	16 483,11
23		РЕВДА	КИРЗАВОД	28	340	1800000	ОТРАДА	375-88-33	5 294,12
24		РЕВДА	КЛУБНАЯ	8	389	6000000	НЕДВИЖИМ.RU ТО3	200-64-00	15 424,16
25		РЕВДА	ЭНГЕЛЬСА	57	503	3500000	АБСОЛЮТ РЕВДА	(34397)33065	6 958,25
26		РЕЖ	КРАСНОФЛОТЦЕВ	2	380	4500000	БОНУС	8(343) 382-60-02	11 842,11
27		РЕФТИНСКИЙ	СОЛНЕЧНАЯ	8	366,9	4000000	БЭСТ ЦЕНТРАЛЬН.	3100323	10 902,15
28		СЕРОВ	КЛЮЧЕВАЯ	32	106,6	2484000	УГМК-СТРОЙ	283-08-00	23 302,06
29		СОСЬВА	ШЕЛКАНОВА	50	728	12000000	УЮТВИЛЬ-ИЛЬИЧА	3073898	16 483,52
30		СРЕДНЕУРАЛЬСК	ДЗЕРЖИНСКОГО	21	821	15000000	РУССКИЙ ДОМ МК	2535434	18 270,40
31		СЫСЕРТЬ	СТЕПАНА РАЗИНА	11	784	8200000	БРАВО	3614085	10 459,18
32		КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	БЕЛИНСКОГО	1	1080,6	14000000	АН-2	89022656463	12 955,77
33		КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	КАМЕНСКАЯ	17	2500	39900000	НОВОСЁЛ МАЛЫШЕВ	3840144	15 960,00
34		ЛОКОМОТИВНЫЙ	МИКРОРАЙОН	2	1425,4	13000000	ОМЕГА	89221575779	9 120,25
35		ПОЛЕВСКОЙ	МАКСИМА ГОРЬКОГО	1	831,3	7479000	АН-2	89022656463	8 996,75
36		САРАПУЛКА	ЛЕНИНА	59	247	4950000	НОВОСЁЛ ТИТОВА	3840117	20 040,49
37		СУХОЙ ЛОГ	КУНАРСКАЯ	2	2478	10700000	НОВОСЁЛ МАЛЫШЕВ	3840144	4 318,00
38	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/20024426-2573.htm	Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24			200,0	2 800 000	АН Лайт недвижимость Телефон агента: 89028722915 Телефон агентства: 222-05-35, 269-29-15		14 000,00
39	http://kn.e1.ru/view/34039123/	Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская			218,5	2 000 000	Ольга, +7 912 644-94-85, +7 343 319-54-05		9 153,32
40	https://www.avito.ru/yushala/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_90_m_776855490	Юшала, ул Кирова, 7			90,0	849 000	Ивановф 8-919-940-43-85		9 433,33
41	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/21751-2855.htm	Ивдель, Механошина 42			110,0	2 300 000	АН Новосёл на Крауля 70 Телефон агентства: 351-75-15, 201-75-15		20 909,09
42	http://kn.e1.ru/view/35801731/	Карпинск, ул. Ленина, д. 64			100,0	1 100 000	Олег Алексеевич +7 904 541-56-60		11 000,00
43	http://kn.e1.ru/view/35838221/	Алапаевск, ул. Вокзальная, д. 16			100,0	1 100 000	Светлана +7 912 678-91-27		11 000,00
44	https://www.avito.ru/neyvansk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_207_m_781962226	Невьянск, село Аятское ул. Ленина 1а			207,0	1 500 000	Игорь 8-982-673-07-46		7 246,38
45	Максимальное значение цены предложения, рублей за 1 кв.м.								
46	24 647,89								
46	Среднее значение цены предложения, рублей за 1 кв.м.								
47	13 561,11								
47	Минимальное значение цены предложения, рублей за 1 кв.м.								
	4 318,00								

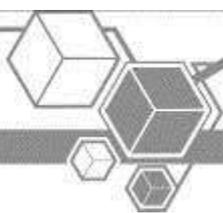
Источники информации:

интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость»; интернет-портал www.e1.ru, раздел «Недвижимость»;
Электронная версия базы данных Уральской палаты недвижимости от 16.05.2017г., Аналитический отдел РИЦ УПН
Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович, г.Екатеринбург, Бебеля, 124
Телефон (343) 367-67-60, доб. 604, E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>
© АНО «Риэлторский информационный центр», 2017г.

4.3.2. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

4.3.2.1. Анализ ценообразующих факторов на рынке земельных участков

Анализируя данные Управления Росреестра по Свердловской области, можно прийти к выводу, что все последние годы рынок земли Екатеринбурга находился в стадии формирования. Процесс вовлечения в деловой оборот новых земельных участков приводил к постоянному росту оборотов всего рынка и увеличению числа его участников.



Стоимость земельного участка характеризует меру удобства или выгоды от занятия участка под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от занятия другого участка.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- **первая группа** – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину предложения земли оказывают влияние: число предлагаемых участков земли, затраты на освоение и производство строительных работ, налоги с продаж.
- **вторая группа** – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.
- **третья группа** – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли – правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.
- **четвёртая группа** – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения) – природно-климатические условия, продолжительность времён года, водный режим, физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка), подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям природных, экологических факторов, а также несовместимых вариантов землепользования.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

- *в зависимости от вида права на земельные участки (право собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, сервитут);*
- *в зависимости от категории земель (сельхозназначения, населённых пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фонда, запаса);*
- *в зависимости от вида разрешённого использования земельные участки могут быть предназначены для ИЖС, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения и прочего использования;*
- *в зависимости от расстояния до областных центров;*
- *в зависимости от размера земельного участка;*
- *в зависимости от развитости инфраструктуры.*

4.3.2.2. Анализ цен предложений по земельным участкам в Свердловской области

По данным Уральской Палаты Недвижимости, в конце I квартала 2017 года в Свердловской области, в том числе и областном центре к продаже представлено 2 857 земельных участков.

Исследование выборки в зависимости от месторасположения земельных участков

Из общего количества предложений, на Свердловскую область приходится большая их часть 2256 объектов (79%), а на город Екатеринбург оставшиеся 21%, данные приведены на рисунке:

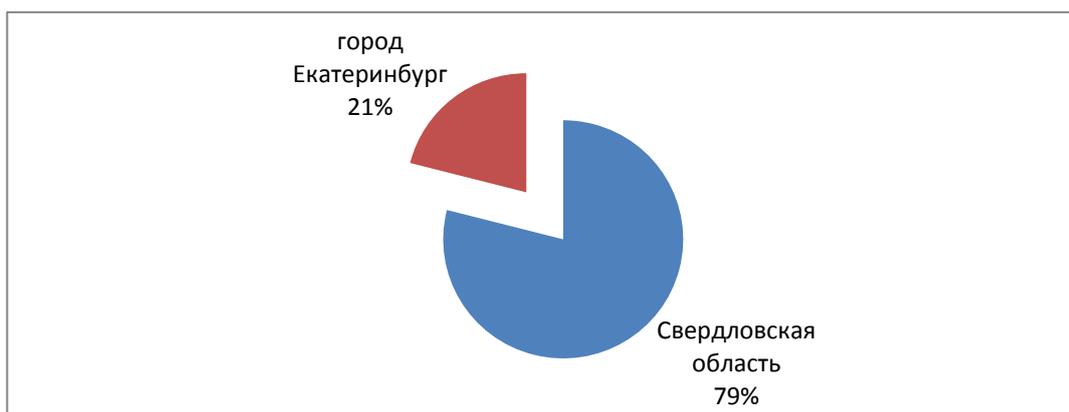
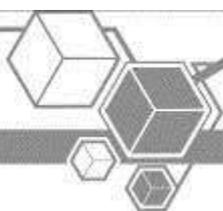


Рисунок 5.

Далее исследование выборки проводится без учета предложений по г. Екатеринбургу.

Исследование выборки в зависимости от назначения земельных участков

Из общего количества предложений по Свердловской области (2256), 1937 объектов представлены земельными участками под индивидуальное жилищное строительство, оставшаяся часть 319 предложений под коммерческое использование. Структура предложений в зависимости от назначения земельного участка, представленного к продаже, приведена на рисунке:



Рисунок 6.

Исследование выборки в зависимости от вида прав на земельные участки

Из общего количества предложений – 2 123 объекта (94%) принадлежит продавцам на праве собственности, 128 объектов (6%) – находится в аренде, и 5 предложений принадлежат владельцам на праве бессрочного пользования (менее 1%). Структура предложений в зависимости от правового статуса земельного участка, представленного к продаже, приведена на рисунке:

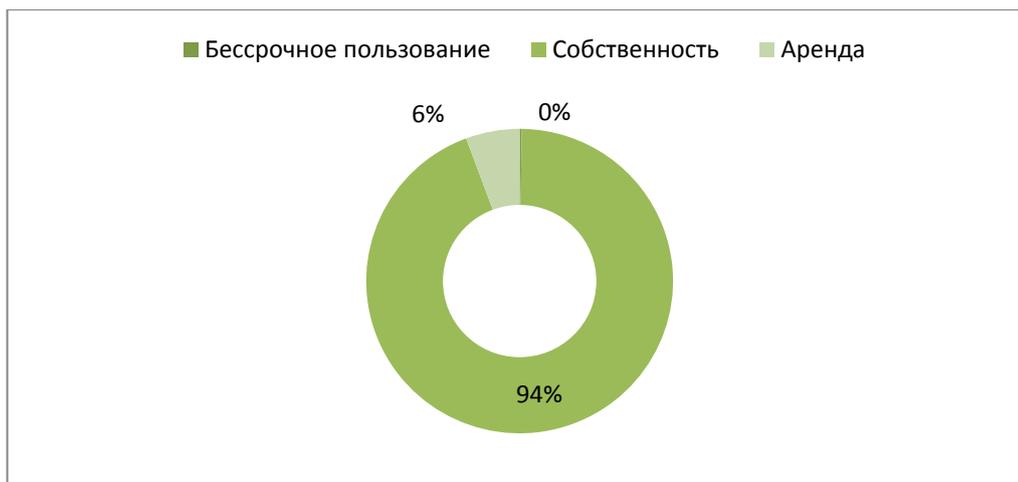
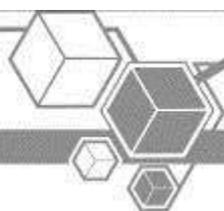


Рисунок 7.

Исследование выборки в зависимости от категории земельных участков

Из общего количества предложений – 1602 объекта (71%) представлено категорией земли населенных пунктов, 542 объекта (24%) – это земли сельскохозяйственного назначения, 82 предложения (4%) – земли промышленности, 18 предложений (1%) – земли промышленности, на остальные категории приходится менее 1%. Структура предложений в зависимости от категории земельных участков, приведена в таблице и на рисунке:

Таблица 11

Категория земельного участка	Количество предложений, лот	Количество предложений, %
земли населенных пунктов	1602	71%
с/х назначение	542	24%
земли промышленности	82	4%
земли особо-охраняемых территорий	18	1%
земли запаса	1	Менее 1%
земли лесного фонда	9	Менее 1%
земли водного фонда	2	Менее 1%
Общее количество предложений	2256	100

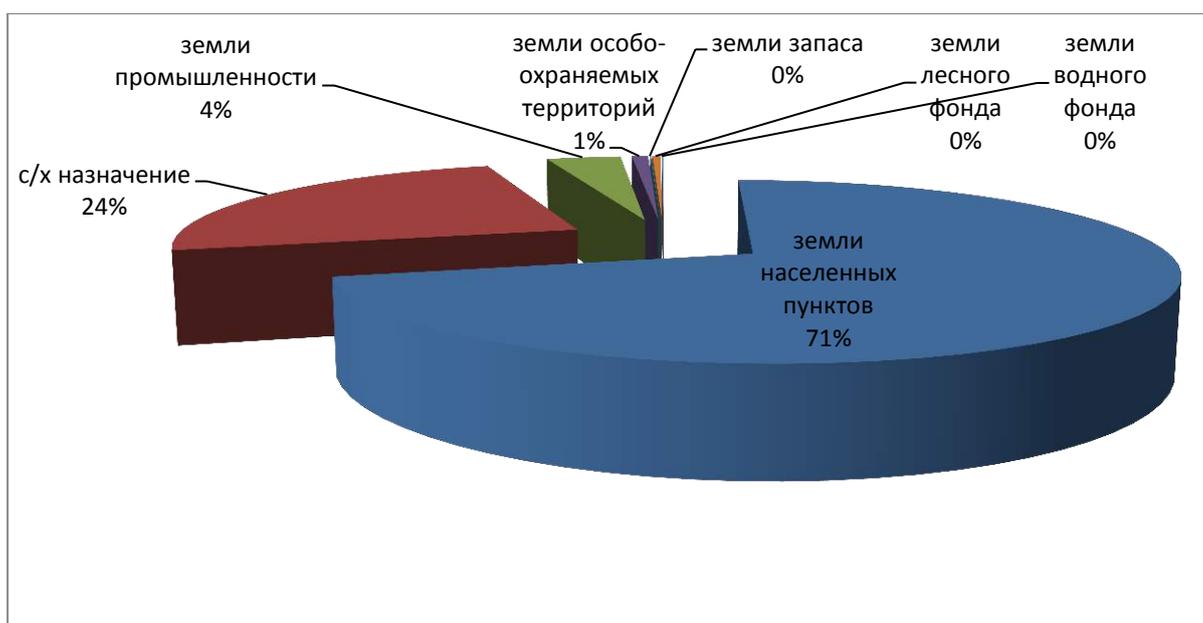
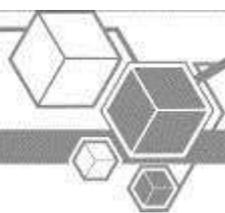


Рисунок 8.



Анализ рынка предложений по критерию - в зависимости от вида разрешённого использования земельных участков, не проводился, т.к. представленные предложения не сегментированы по данному критерию, что приводит к затруднениям проведения дальнейшего анализа.

В городе Нижний Тагил на продажу выставлено всего 3 предложения, одно из которых предназначено под коммерческую застройку. Учитывая данное обстоятельство, оценщики проанализировали, равноудаленные города Свердловской области, с целью выявления, сопоставимых объектов.

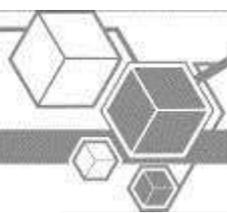
Анализ цен предложений земельных участков в Свердловской области

В ходе мониторинга цен предложений, по продаже земельных участков коммерческого назначения в Ачитском районе Свердловской области, оценщику не удалось обнаружить достаточного количества предложений, поэтому оценщиком рассмотрены цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения по Свердловской области.

Таблица 12

Характеристика цен предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения в Свердловской области

№ пп	Источник информации	Тип объекта	Адрес местоположения			Общая площадь, кв.м.	Цена за весь объект, рублей с НДС	Контактные данные продавца		Цена, рублей за 1 кв.м. с НДС
			Населенный пункт	Улица	Дом					
1	Электронная версия базы данных Уральской палаты недвижимости от 16.05.2017г.	земельный участок, под коммерческую застройку	В.САЛДА			7100	1300000	УГМК-СТРОЙ	283-08-00	183,10
2		земельный участок, под коммерческую застройку	ДЕГТЯРСК	ИСТОК, 32Б		10000	1300000	ДЭН	213-11-25	130,00
3		земельный участок, под коммерческую застройку	ДЕГТЯРСК	ЛЕСОЗА-ВОДСКАЯ		11338	3000005	НОВОСЁЛ ВОСТОЧ	2626070	264,60
4		земельный участок, под коммерческую застройку	ДРУЖИНИНО			10300	6000000	БК_НЕДВ.ЦЕНТР	2222111	582,52
5		земельный участок, под коммерческую застройку	КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	КОТТЕДЖ	3	2900	1800000	СКБ-НЕДВИЖ.ИНВ.	3784543	620,69
6		земельный участок, под коммерческую застройку	КАРПИНСК	КАРПИНСКОГО	1	21000	6400000	БИЗНЕС-КВАРТБЮРО	2478472	304,76
7		земельный участок, под коммерческую застройку	Н.САЛДА			13000	2580000	УГМК-СТРОЙ	283-08-00	198,46
8		земельный участок, под коммерческую застройку	ПЕРВОУРАЛЬСК			31400	3500000	ЕВРАЗИЯ-ФИНАНС	2698726	111,46
9		земельный участок, под коммерческую застройку	ПЕРВОУРАЛЬСК	50 ЛЕТ СССР		26000	7500000	БИЗНЕС-КВАРТБЮРО	2478472	288,46
10		земельный участок, под коммерческую застройку	ПЕРВОУРАЛЬСК	ТРАКТОВАЯ		10000	3000000	НЕД.УРАЛА ОФ.3	3824139	300,00
11		земельный участок, под коммерческую застройку	РЕВДА	ЛУГОВАЯ	18	156000	70000000	НЕДВИЖИМ.RU ТОЗ	200-64-00	448,72
12		земельный участок, под коммерческую застройку	СЫСЕРТЬ	САМОСТРОЯ	9	21200	5000000	АН-2	89022656463	235,85
13		земельный участок, под коммерческую застройку	СЫСЕРТЬ	СЕВЕРНАЯ	2	30000	7500000	ИСЕТЬ	3368701	250,00
14	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50.3_sot_promnaznacheniya_864522720	земельный участок, под коммерческую застройку	КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова.		5 300	3 500 000	Олег	8-953-050-53-33	660,38
15	https://www.avito.ru/alapavsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1014029058	земельный участок, под коммерческую застройку	АЛАПАЕВСК	поселок Зырянский		1 200	400 000	Владимир	8-912-661-14-04	333,33



№ пп	Источник информации	Тип объекта	Адрес местоположения			Общая площадь, кв.м.	Цена за весь объект, рублей с НДС	Контактные данные продавца		Цена, рублей за 1 кв.м. с НДС
			Населенный пункт	Улица	Дом					
16	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_405576579	земельный участок, под коммерческую застройку	КАМЕНСК-УРАЛЬСКИЙ	пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз		4 854	2 000 000	Олег	8-953-050-53-33	412,03
17	https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot_promnaznacheniya_734338886	земельный участок, под коммерческую застройку	СЕРОВ	Станционная 1а	1а	1 260	520 000	н/д	8-963-033-33-37	412,70
18	https://www.avito.ru/rezh/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_150617320	земельный участок, под коммерческую застройку	РЕЖ	Лениан		2 700	1 470 000	Сергей	8-929-223-20-14	544,44
Минимальное значение цены предложения, рублей за 1 кв.м. с НДС										111,46
Среднее значение цены предложения, рублей за 1 кв.м. с НДС										348,97
Максимальное значение цены предложения, рублей за 1 кв.м. с НДС										660,38

Источники информации:

интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость»;

Электронная версия базы данных Уральской палаты недвижимости от 16.05.2017г., Аналитический отдел РИЦ УПН

Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович, г.Екатеринбург, Бебеля, 124

Телефон (343) 367-67-60, доб. 604, E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>

© АНО «Риэлторский информационный центр», 2017г.

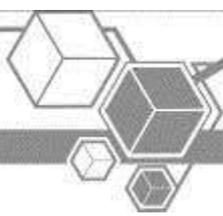
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

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

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

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

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



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

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

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

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

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

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

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

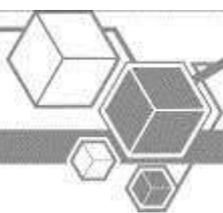
2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

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

Расходы, сделанные сразу же после покупки

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



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

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

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

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

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

5. Вид использования и (или) зонирование

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

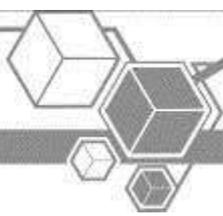
В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку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

6. Местоположение объекта

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

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.



- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

7. Площадь объекта недвижимости

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

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

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

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

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

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

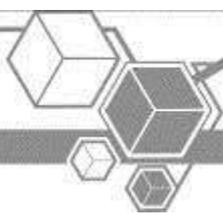
Влияние фактора «*свойства земельного участка*» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая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

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

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

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

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



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

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.
Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2017г.*

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

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

4.5.1. Объекты капитального строительства

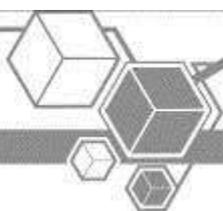
В настоящее время на рынке Свердловской области отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точечно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной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

Для определения ценовых диапазонов при проведении оценки оценщиком определены данные о средней, максимальной и минимальной стоимости торговых площадей, представленных к продаже в Свердловской области. Таким образом, минимальная стоимость торговых объектов составляет 4 318,00 рублей/ кв.м., средняя стоимость торговых объектов составляет 13 561,11 рублей/ кв.м., максимальная стоимость торговых объектов составляет 24 647,89 рублей/ кв.м.

*Источники информации:
Электронная версия базы данных «Уральской палаты недвижимости», 10.04.2017г.;
интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость»;
Интернет-портал www.e1.ru, раздел «Недвижимость».
Аналитический отдел РИЦ УПН
Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович, г.Екатеринбург, Бебеля, 124
Телефон (343) 367-67-60, доб. 604, E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>
© АНО «Риэлторский информационный центр», 2017*

4.5.2. Земельный участок

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 определения ценовых диапазонов при проведении оценки оценщиком определены данные о средней, максимальной и минимальной стоимости земельных участков коммерческого назначения, представленных к продаже в Свердловской области.

Таким образом, минимальная стоимость земельных участков коммерческого назначения составляет 111,46 рублей/ кв.м., средняя стоимость производственно-складских объектов составляет 348,97 рублей/ кв.м, максимальная стоимость составляет 660,38 рублей/ кв.м.

Источники информации:

интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость»;

Электронная версия базы данных «Уральской палаты недвижимости», июнь 2017г., Аналитический отдел РИЦ УПН

Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович, г.Екатеринбург, Бебеля, 124

Телефон (343) 367-67-60, доб. 604, E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>

© АНО «Риэлторский информационный центр», 2017г.

4.6. АНАЛИЗ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 13

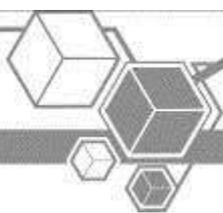
Типичные сроки экспозиции коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	
	Средние	1001-3000 кв. м	5	
	Небольшие	до 1000 кв. м	3	
	Средние	50-100 кв. м	4	
	Небольшие	до 50 кв. м	3	

Таблица 14

Средние сроки экспозиции земельных участков

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	1,1-15 га	6	
	Небольшие	до 1 га	3	



Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации^[1] ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15

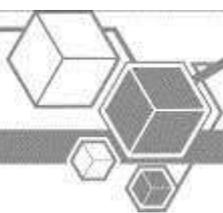
<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Низкая</i>
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Срок реализации объектов оценки на открытом рынке будет несколько ниже среднерыночного, ввиду узкой специализации объектов капитального строительства, и составит от 7 до 9 месяцев. Степень ликвидности характеризуется, как условно низкая, так как данный сегмент рынка ограничен небольшим числом участников.

С правовой точки зрения объекты оценки могут выступить предметами залога. В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемые объекты обладают умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов. Срок реализации объектов на открытом рынке не составит более 270 дней.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017г., - 178 с.

^[1] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

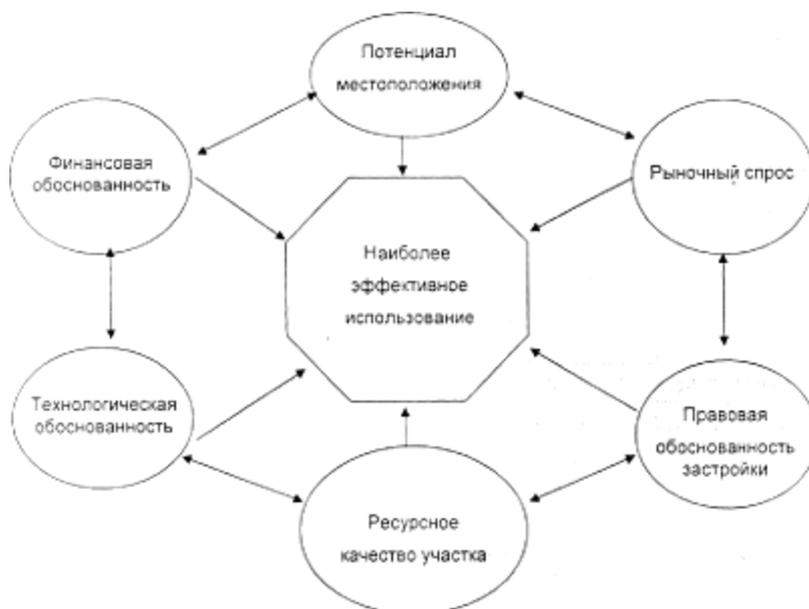
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

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

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

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

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

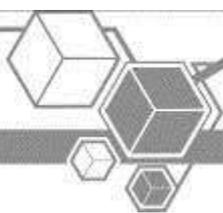
Доступность с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

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

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

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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



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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0 .

- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

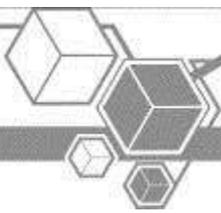
Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строитель-



ства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

5.2. РАССМОТРЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

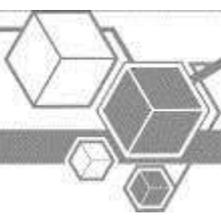
В настоящее время рассматриваемый земельный участок полностью застроен зданием магазина, которое представляет собой здание с торгово-бытовыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями.

Согласно п.16 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Здание имеет планировку, типичную для объектов торговли (торговый зал, складские помещения, вспомогательные помещения), представляет собой нежилой объект, который может использоваться как торговое предприятие, осуществляющее куплю - продажу товаров и оказание услуг покупателям. Поэтому оценщики пришли к выводу, что эксплуатация здания в качестве торгового обусловлена основной доходной деятельностью собственника.

Учитывая, что наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является общественно-деловая застройка, и эффективным вариантом использования участка при существующих улучшениях является текущее использование, а также учитывая месторасположение объекта, его индивидуальные характеристики и существующую инфраструктуру, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования рассматриваемого единого объекта недвижимости является его текущее использование.

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости является его использование – в качестве здания магазина с торгово-бытовыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями.



6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1.1. Общие данные

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объектов оценки, в рамках каждого из подходов.

6.1.2. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

В соответствии с п.16 ФСО-1: Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определял величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с п.23 ФСО-7: При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

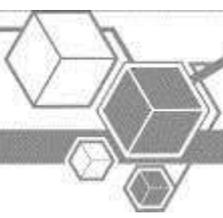
а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыноку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;



е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Для земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р): на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

В соответствии с п.13 ФСО-1: Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п.22 ФСО-7: При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются 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;

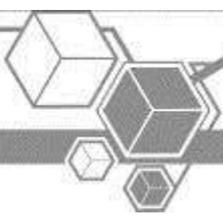
в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректиру-



ется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р): на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Затратный подход.

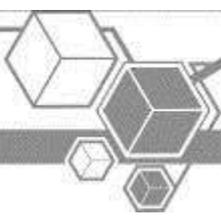
В соответствии с п.19-20 ФСО-1: Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объектов оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объектов оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объектов оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с п.24 ФСО-7: При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного



и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

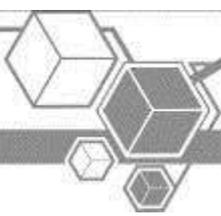
ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р): элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо



из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

6.1.3. Выбор подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости объектов оценки

В рамках настоящего отчета, объектами оценки являются:

- Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090;

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.

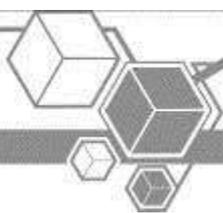
Расчет стоимости для здания магазина с занимаемым земельным участком производился как для единого объекта недвижимого имущества.

Доходный подход. Настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объектов оценки на дату проведения оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объектов в эксплуатацию (т.е. сдачи объектов в аренду или непосредственного его использования в доходном предприятии владельца).

В соответствии с п. 23в ФСО-7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.



Поскольку в соответствии с п. 23 ФСО-7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, что соответствует оцениваемому единому объекту недвижимости (здания магазина с занимаемым земельным участком), в данном случае для расчета стоимости объектов оценки применен метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- определение величины доходов в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования объектов оценки;
- определение величины операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования объектов;
- определение величины ставки капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- расчет стоимости объектов оценки путем капитализации годового чистого операционного дохода от использования объектов недвижимости.

Базовая формула расчёта стоимости объектов недвижимости методом капитализации имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{Чистый операционный доход (ЧОД)}}{\text{Коэффициент капитализации (Кк)}}$$

где:

C - стоимость объектов недвижимости в рамках доходного подхода;

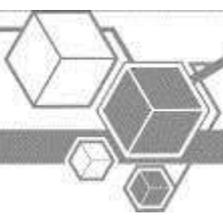
ЧОД - чистый операционный доход от эксплуатации здания/помещения;

Кк - коэффициент капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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



дом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

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

В силу указанных причин расчет стоимости прав на земельный участок доходным подходом не произведен.

Сравнительный подход. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении рассматриваемых объектов и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объектов оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО-7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

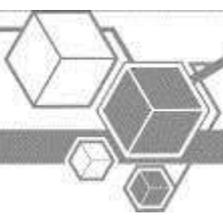
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объектов.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Учитывая тот факт, что в открытых источниках информации представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов, сопоставимых по своим физическим, экономическим характеристикам с единым объектом недвижимости (зданием магазина с занимаемым земельным участком), для расчетов стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик применил метод количественных корректировок.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

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



Таким образом, расчет сравнительным подходом для единого объекта недвижимости (здания магазина и земельного участка), произведен методом количественных корректировок.

Затратный подход. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объектов оценки.

В соответствии с ФСО №7: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Кроме того, в соответствии с п. 23в ФСО-7 для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) рекомендуется использовать затратный подход.

Стоимость затрат на создание объектов недвижимости, можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

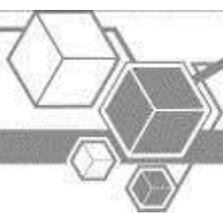
Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

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

Использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости (здания магазина и земельного участка), нецелесообразно, по следующим причинам:

1. В соответствии с ФСО №7 п. 24 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Кроме того, во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. вложенные средства инвестором не всегда адекватно отражают рыночную стоимость (разница в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам);



2. Кроме того, затратный подход не учитывает такие ценообразующие факторы как месторасположение объекта, наличие удобных подъездных путей, качество дорожного покрытия, социальную инфраструктуру;

3. При принятии решения о приобретении аналогичных объектов, инвестор будет ориентироваться прежде всего на информацию по совершенным сделкам с аналогичным имуществом, анализировать доходы, которые можно было бы получить при сдаче объекта в аренду от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством;

4. При определении стоимости объекта в рамках затратного подхода необходимо учесть прибыль девелопера (предпринимателя). Прибыль предпринимателя — это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. В текущих экономических условиях сложно корректно оценить прибыль предпринимателя.

Использование затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки. В силу вышеуказанных причин целесообразно отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости объектов капитального строительства.

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

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав на земельный участок применен не был.

6.1.4. Вывод о выборе подходов и методов оценки

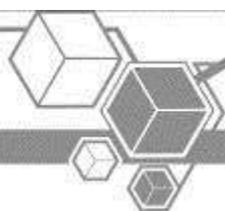
Таким образом, из рассмотренных подходов к оценке, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости (здания магазина и земельного участка) произведен двумя подходами – доходным с применением метода прямой капитализации, сравнительным с применением метода количественных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка произведен одним подходом – сравнительным с применением метода количественных корректировок.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

6.2.1. Информация по объектам – аналогам

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.



Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытого источника информации: интернет-портал www.avito.ru, раздел «Недвижимость».

Указанный интернет сайт содержит наибольший объем рыночных данных по продаже земельных участков коммерческого назначения (общественно-делового назначения) в Свердловской области. Поэтому применение сравнительного подхода возможно с применением метода количественных корректировок.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Основными критериями отбора аналогов были площадь, разрешенное использование, отсутствие строений, состав передаваемых прав на землю и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из массива данных, представленных на вышеупомянутом сайте отобраны 4 аналога наиболее схожих с объектом оценки по указанным характеристикам.

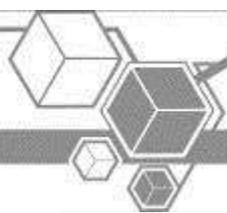
Информация по объектам-аналогам

В качестве аналогов выбраны земельные участки, расположенные в городах Свердловской области, сходные по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с рассматриваемым земельным участком. Данные об объектах-аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Таблица 16

Данные по объектам-аналогам земельного участка

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50.3_sot._promnaznacheniya_864522720	https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1014029058	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._iz_hs_405576579	https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot._promnaznacheniya_734338886
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок



Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Краткое описание	Земельный участок: кад.№ 66:45:0200313:7 Площадь: 5300,00 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: размещение объектов торговли Земельный участок находится в зоне ОДС-2 (зона торговых комплексов). Рассмотрим варианты	Газификация,рядом магазин,колонка.Место сухое,солнечное.Можно под материнский капитал.Небольшой торг.По телефону спросить Светлану.	Земельный участок: кад.№ 66:45:0100265:107 Площадь: 4 854,0 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз. Земельный участок находится в территориальной зоне ОДК (общественно-деловая зона комплексная)	На участке электричество, канализация, газ. Под офис, магазин, базу, гаражи и т.д.
Цена, рублей	3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Общая площадь участка, кв.м	5 300	1 200	4 854	1 260
Адрес	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова.	Россия, Свердловская область, г.Алапаевск, поселок Зырянковский	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз	Россия, Свердловская область, г. Серов, ул Станционная 1а
Продавец	Олег 8-953-050-53-33	Владимир 8-912-661-14-04	Олег 8-953-050-53-33	8-963-033-33-37
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)*	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации	есть коммуникации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью*	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

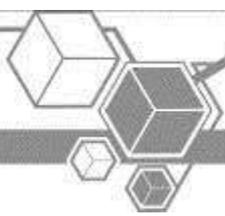
*Установлено в ходе телефонных переговоров с продавцом объектов-аналогов.

6.2.2. Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной в муниципальных образованиях Свердловской области, сравнения рассматриваемого земельного участка с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки принадлежит ПО «Уфимка» на праве собственности. Объекты аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, по данному фактору введение поправочного коэффициента не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах



не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

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

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчетах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Величина поправки определена по данным издания: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том III, «Земельные участки», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 352 с. Согласно данным, приведенным на стр.292, табл. 79 издания установлено, что снижение цены предложения аналогичных объектов (земельных участков под общественно-деловую застройку) в ходе переговоров может составлять 12,6%. Поэтому поправочный коэффициент к цене предложения принят равным 0,874.

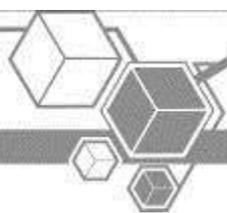
Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Объекты-аналоги, как и объект оценки, являются земельными участками под общественно-деловую застройку.

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

reality.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
igr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.



Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель населенных пунктов под коммерческую застройку в зоне промышленной застройки сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под производственные и складские здания и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

По указанным причинам данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на местоположение учитывает различие в стоимости объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, различным уровнем социально-экономического развития, близости к основным потребителям.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик счел возможным использовать поправку на статус населенного пункта, которая отражает зависимость цен предложений недвижимости от статуса населенного пункта. Объект оценки расположен в населенном пункте, имеющим статус поселок, как и объект-аналог №2, введение поправочного коэффициента не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Объекты-аналоги № 1, № 2 и № 4 расположены в населенных пунктах, имеющих статус город, необходимо введение поправочного коэффициента. Ниже представлен расчет поправочного коэффициента на местоположение, который рассчитан как соотношение коэффициентов корректировок объектов-аналогов к объекту оценки:

Таблица 17

Расчёт поправочного коэффициента на местоположение

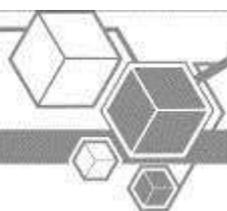
Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова.	Россия, Свердловская область, г. Алапаевск, поселок Зырянский	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз	Россия, Свердловская область, г. Серов, ул. Станционная 1а
Тип населенного пункта	поселок	город	поселок	город	город
Коэффициент корректировки*	0,47	0,71	0,47	0,71	0,71
<i>Поправка на месторасположение</i>		0,662	1,000	0,662	0,662

**Величина коэффициента принята на основании данных таблицы 19 на странице 75 издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том III, «Земельные участки», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 352 с.*

Поправочный коэффициент на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Объектом оценки является земельный участок площадью 443 кв. м.

Объекты-аналоги имеют площади от 1 200 кв. м до 5 300 кв. м. Таким образом, необходимо введение корректировки на площадь земельных участков. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Величина поправочного коэффициента рассчитана по данным рисунка 109 на странице 180 издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том



III, «Земельные участки», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 352 с.

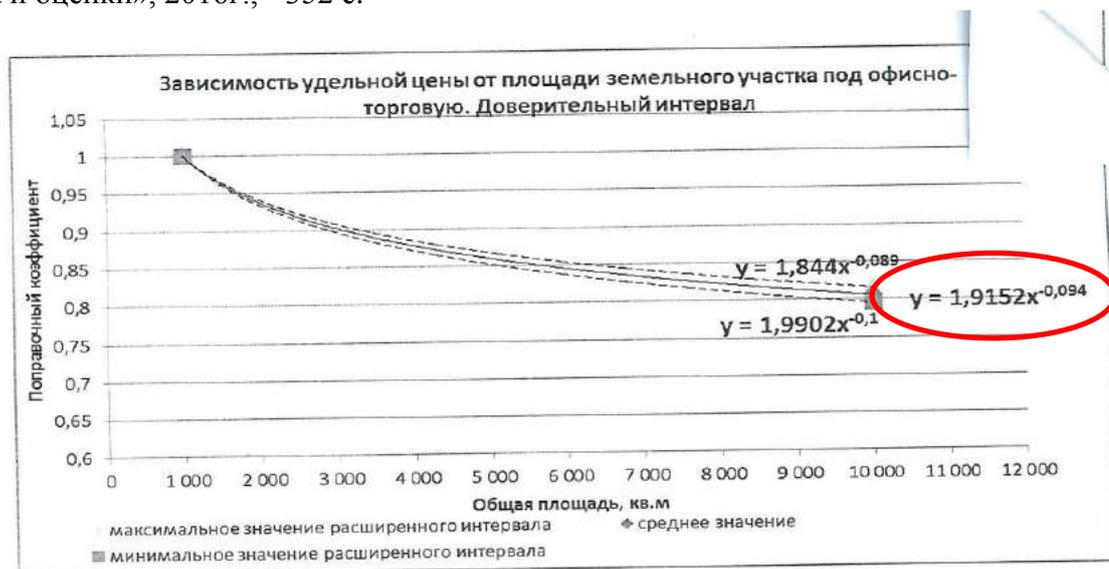


Диаграмма 2. График зависимости цены объекта от площади для земельных участков под торгово-офисную застройку

Величина поправочного коэффициента на величину площади рассчитана как соотношение прогнозной стоимости цены предложения 1 кв. м объекта недвижимости, рассчитанного с помощью уравнения аппроксимации, приведенного на графике. Расчет поправочного коэффициента на площадь приведен в следующей таблице:

Таблица 18

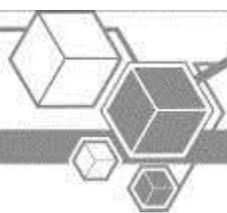
Поправочный коэффициент на масштаб

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова.	Россия, Свердловская область, г.Алапаевск, поселок Зыряновский	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз	Россия, Свердловская область, г. Серов, ул. Станционная 1а
Общая площадь земельного участка, сот.	443,00	5300,00	1200,00	4854,00	1260,00
Коэффициент корректировки, руб.	1,08	0,86	0,98	0,86	0,98
Поправочный коэффициент на масштаб		1,263	1,098	1,252	1,103

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

Поправка на транспортную доступность учитывает наличие и близость транспортных магистралей. Значение поправочного коэффициента принимается равным 1, т.к. рассматриваемые участки и объекты-аналоги имеют сходную развитость и удаленность транспортных путей. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

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



Поправка на экономические характеристики. Экономические характеристики у объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

6.2.3. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка рассчитана как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

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

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

где: d_i - весовой коэффициент i -того аналога;
 q_i - количество внесенных поправок к цене i -того аналога;
 n - количество аналогов всего.

Расчет стоимости права собственности земельного участка сравнительным подходом приводится в таблице ниже.

Таблица 19

Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50.3_sot_promnaznacheniya_864522720	https://www.avito.ru/alapaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1014029058	https://www.avito.ru/kamensk-uralskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_40_5576579	https://www.avito.ru/serov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot_promnaznacheniya_734338886
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание		Земельный участок: кад.№ 66:45:0200313:7 Площадь: 5300,00 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: размещение объектов торговли Земельный участок находится в зоне ОДС-2 (зона торговых комплексов). Рассмотрю варианты	Газификация,рядом магазин,колонка.Место сухое,солнечное.Можно под материнский капитал.Небольшой торг.По телефону спросить Светлану.	Земельный участок: кад.№ 66:45:0100265:107 Площадь: 4 854,0 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз Земельный участок находится в территориальной зоне ОДК (общественно-деловая зона комплексная)	На участке электричество, канализация, газ. Под офис, магазин, базу, гаражи и т.д.
Цена, рублей		3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Общая площадь участка, кв.м	443	5 300	1 200	4 854	1 260
Цена с учетом поправки, рублей		660	333	412	413
Место расположения	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц маршала Жукова и Кутузова.	Россия, Свердловская область, г.Алапаевск, поселок Зырянский	Россия, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пересечение улиц Ленинградской с автодорогой в Лесхоз	Россия, Свердловская область, г. Серов, ул Станционная 1а
Продавец		Олег 8-953-050-53-33	Владимир 8-912-661-14-04	Олег 8-953-050-53-33	8-963-033-33-37
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права



Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме				
Поправочный коэффициент на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.				
Поправочный коэффициент на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Дата действия цены	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500 000	400 000	2 000 000	520 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта			
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,874	0,874	0,874	0,874
Цена с учетом поправки, рублей		3 059 000	349 600	1 748 000	454 480
Цена за 1 кв.м, рублей		577,17	291,33	360,12	360,70
Вид использования	общественно-деловая, торговая застройка				
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		577,17	291,33	360,12	360,70
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		0,662	1,000	0,662	0,662
Цена с учетом поправки, рублей		382,09	291,33	238,40	238,78
Поправка на масштаб		1,263	1,098	1,252	1,103
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Физические характеристики участка	пригоден для строительства				
Поправка на физические характеристики объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Транспортная доступность	есть автодорога				
Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Развитие инфраструктуры	есть коммуникации				
Поправка на наличие инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Поправка на экономические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		482,58	319,88	298,48	263,37
Кол-во корректировок		3	2	3	3



Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Весовые коэффициенты		0,222220	0,333330	0,222220	0,222220
Значение, рублей		107,00	107,00	66,00	59,00
Стоимость 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	339				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей с округлением	150 000				

Таким образом, стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), общей площадью 443,0 кв.м., кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащего ПО «Уфимка», определенная сравнительным подходом, составляет на дату проведения оценки:

150 000 рублей.

Согласование результатов

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), общей площадью 443,0 кв.м., кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащего ПО «Уфимка», приравнивается к стоимости, определенной сравнительным подходом, и составляет на дату проведения оценки:

150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей.

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.3.1. Расчет денежных потоков

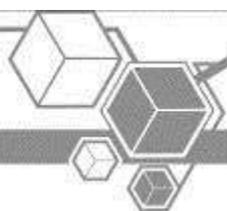
Вариант наиболее эффективного использования оцениваемого единого объекта недвижимости подразумевает текущее основное использование оцениваемой недвижимости: здание с торгово-бытовыми площадями и вспомогательными холодными складскими помещениями с занимаемым земельным участком.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки, оценщик счел необходимым произвести разбивку строения по функциональному назначению. В соответствии с представленной заказчиком технической документацией и по данным визуального осмотра, оценщик установил назначение оцениваемых площадей – как торгово-бытовые площади и вспомогательные холодные складские помещения.

В качестве источника дохода при формировании денежного потока можно рассматривать два варианта использования: либо использовать объекты для осуществления хозяйственной деятельности собственника, либо сдача в аренду помещений в соответствии с их назначением.

В соответствии с п. 23ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Представляется целесообразным рассмотреть в качестве источника дохода – сдача в аренду как торгово-бытовых площадей и вспомогательных холодных складских помещений по существующим на рынке арендным ставкам.



Определение рыночной ставки арендной платы.

В настоящем отчёте для расчёта денежного потока от эксплуатации оцениваемых объектов, как приносящая доход, принимается общая площадь торгово-бытовых площадей и вспомогательных холодных складских помещений.

В качестве стоимости аренды 1 кв. м рассматриваемых площадей принимается рыночная ставка.

Ставка арендной платы за рассматриваемые помещения определена на основании анализа рыночных данных о ставках арендной платы за помещения, предлагаемых в населенных пунктах Свердловской области. В качестве источника информации использован интернет-портал www.e1.ru, раздел «Недвижимость».

Расчет средней ставки аренды за помещения приведен в таблицах ниже:

Расчёт среднерыночной арендной ставки для торгово-бытовых помещений и складских холодных помещений

Таблица 20

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://kn.e1.ru/view/35398201/	http://kn.e1.ru/view/35948061/	http://kn.e1.ru/view/35090711/
Продавец		Памирский Константин Сергеевич 8 922 176-59-59, 8 912 282-86-93	Памирский Константин Сергеевич 8 922 176-59-59	Елена 8 952 138-44-48, 8-953 609-41-98
Краткая характеристика объекта		Сдам в аренду торговое помещение в центре города. Возможен долгосрочный договор (более года) с регистрацией. Высота потолков - 4 м. Торговый зал - 36,7 кв.м. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Предложение от собственника.	Предлагаем в долгосрочную аренду нежилое здание продуктового магазина, находящееся по адресу г.Асбест, (101 квартал), ул. Гоголя, № 42. Общая площадь -309,8 кв.м., Высота потолков – 3,30 кв.м. Коммунальные платежи в аренду не входят и оплачиваются отдельно.	Сдам в аренду или продам отдельно стоящее здание с землей и подсобными строениями под любой вид коммерческой деятельности. Общая площадь здания 210 кв.м
Назначение, описание	торговые площади	торговые площади	торговые площади	торговые площади
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, Новая Ляля, ул. Клубный Переулок, д. 10	Российская Федерация, Свердловская область, Асбест город, ул. Гоголя, д. 4	Российская Федерация, Свердловская область, Пышминский район, Пышма, Трифоново село, ул. Ленина, д. 38
Площадь, кв.м.		69,9	309,80	210
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м		150	129	95
Тип цены		цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта	цена выставленного в аренду объекта
Поправочный коэффициент на уторгование		0,919	0,919	0,919
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м		138	119	87
Поправочный коэффициент на местоположение		0,846	0,846	1,00
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м		117	100	87
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправочный коэффициент на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м		117	100	87
Наличие коммунальных услуг в арендной ставке*		нет	нет	нет
Поправочный коэффициент на коммунальные услуги		1,00	1,00	1,00
Стоимость аренды 1 кв.м., рублей/кв.м		117	100	87
Средняя ставка аренды торгово-офисных помещений без учета коммунальных расходов, рублей/кв.м			101	
Поправочный коэффициент на функциональное назначение **			0,746	



Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средняя ставка аренды теплых складских помещений без учета коммунальных расходов, рублей/кв.м			75,00	
Поправочный коэффициент на наличие отопления***			0,780	
Средняя ставка аренды холодных складских помещений без учета коммунальных расходов, рублей/кв.м			59,00	

*Сведения о включении/не включении коммунальных услуг в состав арендной ставки получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов.

**Поправка на функциональное назначение. По данным издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 1, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 254 с., таблица 84, стр. 244, отношение удельной арендной ставки торгово-офисных помещений к удельной ставке аренды производственно-складских объектов составляет 1,34 (расширенный интервал). Таким образом, поправочный коэффициент рассчитан как $1/1,34$ и составляет 0,746.

**Поправка на наличие отопления. По данным издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 1, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 254 с., таблица 64, стр. 186, установлено, что отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет 0,78 (расширенный интервал). Таким образом, поправочный коэффициент составляет 0,78.

Описание и расчёт поправок в цены аренды объектов – аналогов

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения по сдаче в аренду. По данным издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с., таблица 29, стр. 175 установлено, что снижение цены аренды аналогичных объектов в ходе переговоров составляет как правило 8,1% (расширенный интервал). Поэтому поправочный коэффициент к цене аренды принят равным 0,919.

Поправочный коэффициент на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, различным уровнем социально-экономического развития, близости к основным потребителям.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик счел возможным использовать поправку на статус населенного пункта, отражает зависимость цен предложений недвижимости от статуса населенного пункта. Объект оценки расположен в населенном пункте, имеющим статус поселок, как и объект-аналог № 3, поправочный коэффициент по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены в населенных пунктах, имеющих статус город, необходимо введение поправочного коэффициента. Ниже представлен расчет поправочного коэффициента на местоположение, который рассчитан как соотношение коэффициентов корректировок объектов-аналогов к объекту оценки:

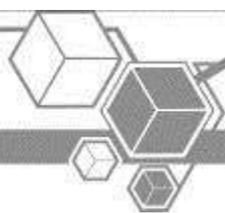


Таблица 21

Расчёт поправочного коэффициента на местоположение

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Наименование	торговые площади	торговые площади	торговые площади	торговые площади
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, Новая Ляля, ул. Клубный Переулок, д. 10	Российская Федерация, Свердловская область, Асбест город, ул. Гоголя, д. 4	Российская Федерация, Свердловская область, Пышминский район, Пышма, Трифоново село, ул. Ленина, д. 38
Тип населенного пункта	поселок	город	город	город
Коэффициент корректировки*	0,55	0,65	0,65	0,55
Поправка на месторасположение		0,846	0,846	1,000

*Величина коэффициента принята на основании данных таблицы 13 на странице 63 (расширенный интервал) издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. *Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»*, Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с.

Поправка на наличие отдельного входа. Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на наличие коммунальных услуг в арендной ставке. Коммунальные платежи в потоке доходов не учитываются. Сведения о не включении коммунальных услуг в состав арендной ставки получены в результате телефонного интервьюирования риэлторов. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Расчет чистого операционного дохода до налогообложения.

Потенциальный валовой доход (ПВД) от использования объекта недвижимости рассчитывается как сумма произведений ставки арендной платы (руб. за 1 кв. м) торговых бытовых площадей и вспомогательных холодных складских помещений на количество площадей по каждому виду (кв. м) умноженная на 12 (месяцев).

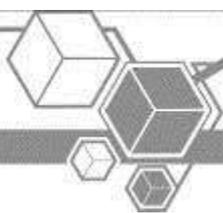
Эффективный валовой доход включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

Коэффициент недозагрузки для торгово-офисных объектов

Учитывая местоположение, качественные характеристики объектов и то, что часть помещений будет пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений (Кз).

Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Учитывая текущую экономическую ситуацию, класс качества площадей и их площадь, в расчетах уровень недозагрузки принят на уровне – 12,5% от номинальной (Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. *Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»*, Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с., таблица 71, стр. 221 (расширенный интервал)). Потери при сборе платежей, вызываемые неплатежеспособностью арендаторов - 1 % (Источник информации: Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru).

Соответственно, коэффициент загрузки объекта рассчитывается по формуле:



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

где: K_3 - коэффициент загрузки, равный кумулятивному накоплению процентных значений перечисленных факторов;
 $K_{НД}$ - коэффициент недозагрузки;
 $K_{НС}$ - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей.

Операционные расходы (ОР).

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Процент операционных расходов для торгово-офисных объектов составляет 15,0% (Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с, таблица 75, страница 235 (расширенный интервал)).

Применяемый метод доходного подхода предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

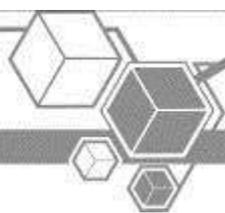
$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \frac{\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств}}{100}$$

$$\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств} = \frac{100}{\text{Остаточный срок жизни}}$$

6.3.2. Расчет ставки капитализации

Применяемый метод доходного подхода предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

Ставка капитализации для торгово-офисных объектов, принята в размере 8,9% (Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с, таблица 79, страница 249 (расширенный интервал)).



6.3.3. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

На основе произведённых расчетов по приведенной выше схеме нами была определена стоимость единого объекта недвижимости (здания магазина с занимаемым земельным участком) в рамках доходного подхода, результаты расчётов сведены в таблице ниже.

Таблица 22

<i>Показатели</i>	<i>Значение показателя</i>
Наименование объектов	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.
Общая площадь объекта, кв.м	187,1
Общая площадь торгово-бытовых помещений, кв.м	130,7
Площадь холодных производственно-складских помещений, кв.м.	56,4
Стоимость аренды 1 кв.м. торгово-бытовых помещений, рублей	101
Стоимость аренды 1 кв.м. холодных производственно-складских помещений, рублей	59,00
Потенциальный валовый доход (ПВД), рублей	198 340
Поправка на недозагрузку, %	12,5%
Поправка на недосбор платежей, %	1%
Коэф-т загрузки (Кз)	0,866
Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей	171 762
Процент операционных расходов	15,0%
Операционные расходы (ОР), рублей в год	29 751
Чистый операционный доход до уплаты налогов, рублей	142 011
Ставка капитализации	8,9%
Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, рублей	1 595 631

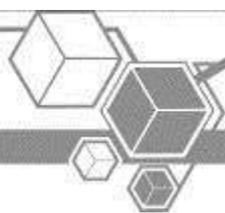
Таким образом, общая стоимость объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка», рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

1 595 631 рубль.

6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.4.1. Информация по объектам – аналогам

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых 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.



Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости единого объекта недвижимости с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятого из открытых источников информации:

- *Уральская палата недвижимости* www.upn.ru;
- *Интернет-портал* www.e1.ru, раздел «Недвижимость»;
- *Интернет-портал бесплатных объявлений «Авито»* раздел «Недвижимость», www.avito.ru.

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже аналогичных зданий (торговых зданий с бытовыми и с вспомогательными помещениями) в Свердловской области. Поэтому применение сравнительного подхода возможно с применением метода количественных корректировок.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Основными критериями отбора аналогов были назначение объектов, месторасположение, площадь, состояние аналогов, и разница в стоимости между отобранными аналогами.

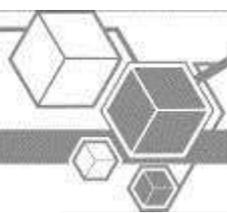
На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов с соответствующим местоположением, и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки.

Из данного массива данных отобраны 4 аналога наиболее схожих с объектами оценки по указанным характеристикам.

Таблица 23

Данные по объектам-аналогам

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/20024426-2573.htm	http://kn.e1.ru/view/34039123/	https://www.avito.ru/yushala/kommercheskaya_nedvizhmost/torgovoe_pomeschenie_90_m_776855490	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/21751-2855.htm
Наименование	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание
Краткая характеристика объекта	Продается отдельно стоящее здание торгового назначения (использовался под магазин). Здание располагается на собственном земельном участке, площадью 921 кв.м. Земля в собственности. Можно использовать по любому другому назначению. Хорошее расположение в городе.	Продам помещение под магазин и кафе, общей площадью 218,5 м.кв., с двумя отдельными входами. Здание полностью благоустроено, находится в 35 км. от Красноуфимска, в деревне Марийский Усть-Маш.	Построен в 2004г. В собственности. Кондиционер, канализация. Земли 3 сотки. До Тюмени - 77 км Продается в связи с достижением собственником пенсионного возраста. Построен из ж.б. панелей (намного долговечней, чем дерево) Свободная планировка при перестройке в жилой дом.	Продается отдельно стоящее здание в центре гор.Ивдель с мансардным, утепленным этажом 25 кв.м. и центральными коммуникациями. Удобно под магазин, аптеку, кафе. Земельный участок под объектом в собственности. Реальному покупателю торг. Возможен обмен на жилое помещение.



Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул. Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механошина 42
Продавец	АН Лайт недвижимость Телефон агента: 89028722915 Телефон агентства: 222-05-35, 269-29-15	Ольга +7 912 644-94-85 +7 343 319-54-05	Ивановф 8-919-940-43-85	АН Новосёл на Крауля 70 Телефон агентства: 351-75-15, 201-75-15
Цена, рублей с НДС (18%)	2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Общая площадь зданий, кв.м	200,0	218,5	90,0	110,0
Площадь торгово-офисных помещений, кв.м	180,0	196,0	70,0	75,0
Площадь теплых производственно-складских помещений, кв.м.	20,0	22,5	20,0	35,0
Площадь холодных производственно-складских помещений, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Площадь земельного участка, кв.м.*	921	300	300	600
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок, занимаемый объектом-аналогом*	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)*	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Состояние объектов капитального строительства, тип отделки	Удовлетворительное, отделка класса «Economy»	Удовлетворительное, отделка класса «Economy»	Удовлетворительное, отделка класса «Economy»	Хорошее, отделка класса «Standard»
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью*	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

*Установлено в ходе телефонных переговоров с продавцом объектов-аналогов.

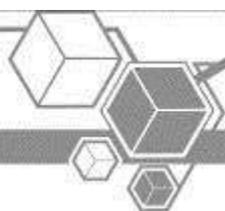
6.4.2. Описание и расчёт поправок в цены объектов – аналогов

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

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку для аналогов, как и для оцениваемого имущества объектом продажи является право собственности без ограничений и обременений этих прав. Поправочный коэффициент равен 1.

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

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традици-



онная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование) применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложений по продаже.

Величина поправки определена по данным *Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г.* По данным таблицы 93 на странице 314 дисконт в сегменте продажи для торгово-офисных площадей составляет порядка 10,1% (расширенный интервал). В рамках настоящего отчета, величина поправки для объектов принята на уровне 0,899.

Поправочный коэффициент на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, различным уровнем социально-экономического развития, близости к основным потребителям.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик счел возможным использовать поправку на статус населенного пункта, отражает зависимость цен предложений недвижимости от статуса населенного пункта. Объект оценки расположен в населенном пункте, имеющим статус поселок, как и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3, поправочный коэффициент по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Объект-аналог № 4 расположен в населенном пункте имеющем статус город, необходимо введение поправочного коэффициента. Ниже представлен расчет поправочного коэффициента на местоположение, который рассчитан как соотношение коэффициентов корректировок объектов-аналогов к объекту оценки:

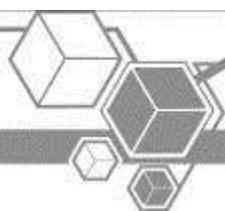
Таблица 24

Расчёт поправочного коэффициента на местоположение

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Наименование	торговые площади	торговые площади	торговые площади	торговые площади	торговые площади
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул. Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механошина 42
Тип населенного пункта	поселок	поселок	поселок	поселок	город
Коэффициент корректировки*	0,55	0,55	0,55	0,55	0,65
<i>Поправка на месторасположение</i>		1,000	1,000	1,000	0,846

**Величина коэффициента принята на основании данных таблицы 13 на странице 63 (расширенный интервал) издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г., - 361 с.*

Поправка на величину стоимости права занимаемого земельного участка. Последующие корректировки применяются в отношении только строения, поэтому на данном этапе расчета величину стоимости сопоставимых объектов следует уменьшить на величину стоимости 1 кв. м. прав на земельный участок умноженную на площадь земельных участков под



объектами-аналогами. Расчет поправочного коэффициента на величину стоимости права занимаемых земельных участков приведен в таблице ниже.

Таблица 25

Расчет поправочного коэффициента на величину стоимости права занимаемых земельных участков под объектами-аналогами

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул. Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механовина 42
Площадь земельного участка, кв.м.	443	921	300	300	600
Стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей*		293	293	293	339
Передаваемые имущественные права на занимаемый земельный участок, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв. м		293,00	293,00	293,00	339,00
Площадь земельного участка, кв.м.	443	921	300	300	600
Коэффициент корректировки на масштаб	1,08	1,01	1,12	1,12	1,05
Поправка на масштаб***		1,071	0,964	0,964	1,029
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв. м		363,07	326,80	326,80	348,83
Стоимость занимаемого объектом-аналогом земельного участка, рублей		334 387,00	98 039,00	98 039,00	209 299,00

*Расчет стоимости права собственности 1 кв. м. земельного участка приведен в Разделе 6.2.3. настоящего Отчета.

** Земельный участок под оцениваемым объектом занимается на праве собственности, как и земельные участки под подобранными объектами-аналогами занимаются на праве собственности, введение поправочного коэффициента не требуется, поправочный коэффициент равен 1.

*** Поправочный коэффициент на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Объектом оценки является земельный участок площадью 433 кв. м. Занимаемые объектами-аналогами земельные участки имеют площади от 300 кв. м до 1 500 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь. Описание поправки представлено в п.6.2.2.

Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов имеются помещения различного назначения, требуется введение поправочного коэффициента.

Для расчета данной поправки был произведен расчет величины арендных ставок для всех типов помещений:



- ✓ расчет стоимости аренды 1 кв.м. торгово-бытовых помещений без учета коммунальных расходов представлен в п.6.3.1, таблице 20 и составляет 101 рубль/кв.м.
 - ✓ расчет средней ставки аренды теплых производственно-складских помещений без учета коммунальных расходов представлен в п.6.3.1, таблице 20 и составляет 75 рублей/кв.м;
 - ✓ расчет средней ставки аренды холодных производственно-складских помещений без учета коммунальных расходов представлен в п.6.3.1, таблице 20 и составляет 59 рублей/кв.м;
- В результате анализа ставок аренды за помещения было рассчитано:
- ✓ соотношение стоимости теплых производственно-складских помещений к торгово-бытовым помещениям, которое составляет - 0,74 (расчет: 75/101 руб./кв.м);
 - ✓ соотношение стоимости холодных производственно-складских помещений к торгово-бытовым помещениям, которое составляет - 0,58 (расчет: 59/101 руб./кв.м);

Далее был рассчитан коэффициент, приводящий все площади рассматриваемого объекта к торгово-бытовым помещениям. Величина поправочного коэффициента рассчитана как соотношение приводных коэффициентов объекта оценки и аналога.

Расчет поправочного коэффициента приведен в таблице ниже:

Таблица 26

Расчет поправочного коэффициента на вид использования и (или) зонирование

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул. Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механошина 42
Общая площадь объекта, кв.м	187,1	200,0	218,5	90,0	110,0
Общая площадь торгово-бытовых помещений, кв.м	130,7	180,0	196,0	70,0	75,0
Площадь теплых производственно-складских помещений, кв.м.	0,0	20,0	22,5	20,0	35,0
Площадь холодных производственно-складских помещений, кв.м.	56,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость аренды 1 кв.м. торгово-бытовых помещений, рублей	101	101	101	101	101
Стоимость аренды 1 кв.м. теплых производственно-складских помещений, рублей	75	75	75	75	75
Стоимость аренды 1 кв.м. холодных производственно-складских помещений, рублей	59	59	59	59	59
Соотношение теплые производственно-складские помещения / торгово-бытовые помещения	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740
Соотношение холодные производственно-складские помещения / торгово-бытовые помещения	0,580	0,580	0,580	0,580	0,580
Приведенная площадь к торгово-бытовым помещениям	0,87	0,97	0,97	0,94	0,92
Поправочный коэффициент на состав		0,900	0,900	0,930	0,950

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

Величина поправочного коэффициента рассчитана по данным рисунка 60 на странице 134 издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016г.

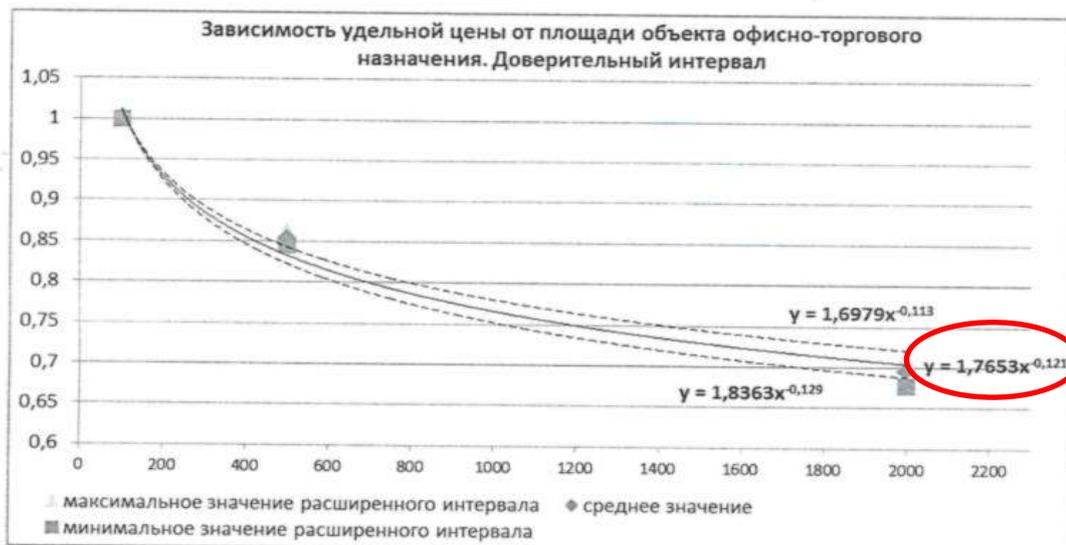
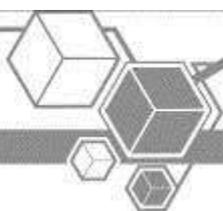
Рис. 60.³

Диаграмма 3. График зависимости цены объекта от площади торгово-офисной недвижимости

Величина поправочного коэффициента на величину площади рассчитана как соотношение прогнозной стоимости цены предложения 1 кв. м объекта недвижимости, рассчитанного с помощью уравнения аппроксимации, приведенного на графике. Расчет поправочного коэффициента на площадь приведен в следующей таблице:

Таблица 27

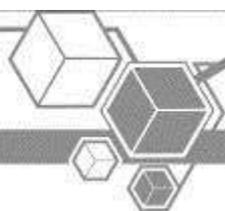
Расчёт поправочного коэффициента на масштаб

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул. Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механошина 42
Общая площадь зданий, кв.м	187,10	200,00	218,50	90,00	110,00
Коэффициент корректировки	0,94	0,93	0,92	1,02	1,00
Соотношение коэффициентов корректировки		1,008	1,019	1,131	1,131
Поправка на масштаб		1,008	1,019	1,131	1,131

Поправочный коэффициент на физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, тип отделки применяется при различии у объектов оценки и объектов – аналогов физического состояния, уровня отделочных работ.

Оцениваемый объект, как и объекты аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном, пригодном для использования состоянии, имеют отделку класса «Еcom», поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Объект-аналог № 4 находится в хорошем, пригодном для использования состоянии, имеют отделку класса «standard», необходимо введение поправочного коэффициента. Величина поправки определена по данным Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»,



2016г. По данным страницы 175, таблице 54 отношение объекта находящегося в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта, находящегося в хорошем состоянии составляет 0,8. В рамках настоящего отчета, величина поправки для объекта аналога № 4 принята на уровне 0,8.

Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данным ценообразующим факторам не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

6.4.3. Определение стоимости объектов в рамках сравнительного подхода

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

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:

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

где: d_i - весовой коэффициент i -того аналога;
 q_i - количество внесенных поправок к цене i -того аналога;
 n - количество аналогов всего.

Расчет стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости (здания магазина с учетом занимаемого земельного участка) в рамках сравнительного подхода приведен в таблицах ниже. Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в разделе 6.2.3. настоящего отчета об оценке.

Таблица 28

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_offices_sale_info/20024426-2573.htm	http://kn.e1.ru/view/34039123/	https://www.avito.ru/yushala/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_90_m_776855490	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/21751-2855.htm
Наименование	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание
Краткая характеристика объекта		Продается отдельно стоящее здание торгового назначения (использовался под магазин). Здание располагается на собственном земельном участке, площадью 921 кв.м. Земля в собственности. Можно использовать по любому другому назначению. Хорошее расположение в городе.	Продам помещение под магазин и кафе, общей площадью 218,5 м.кв., с двумя отдельными входами. Здание полностью благоустроено, находится в 35 км. от Красноуфимска, в деревне Марийский Усть-Маш.	Построен в 2004г. В собственности. Кондиционер, канализация. Земли 3 сотки. До Тюмени - 77 км. Продается в связи с достижением собственником пенсионного возраста. Построен из ж.б. панелей (намного долговечней, чем дерево). Свободная планировка при перестройке в жилой дом.	Продается отдельно стоящее здание в центре гор.Ивдель с мансардным, утепленным этажом 25 кв.м. и центральными коммуникациями. Удобно под магазин, аптеку, кафе. Земельный участок под объектом в собственности. Реальному покупателю торг. Возможен обмен на жилое помещение.



Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61	Российская Федерация, Свердловская область, Верх-Нейвинский, Карла Маркса 24	Российская Федерация, Свердловская область, Красноуфимск, деревня Марийский Усть-Маш, ул. Советская	Российская Федерация, Свердловская область, Юшала, ул Кирова, 7	Российская Федерация, Свердловская область, Ивдель, Механосина 42
Продавец		АН Лайт недвижимость Телефон агента: 89028722915 Телефон агентства: 222-05-35, 269-29-15	Ольга 8 912 644-94-85 8 343 319-54-05	Иванофф 8-919-940-43-85	АН Новосёл на Крауля 70 Телефон агентства: 351-75-15, 201-75-15
Цена, рублей		2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Общая площадь зданий, кв.м	187,1	200,0	218,5	90,0	110,0
Площадь торгово-офисных помещений, кв.м	168,0	180,0	196,0	70,0	75,0
Площадь теплых производственно-складских помещений, кв.м.	74,8	20,0	22,5	20,0	35,0
Площадь земельного участка, кв.м.	443	921,0	300,0	300,0	600,0
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Дата действия цены	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.	05.06.2017г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		2 800 000	2 000 000	849 000	2 300 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,899	0,899	0,899	0,899
Цена с учетом поправки, рублей		2 517 200,00	1 798 000,00	763 251,00	2 067 700,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00	0,846
Цена с учетом поправки, рублей		2 517 200,00	1 798 000,00	763 251,00	1 749 274,20
Стоимость земельного участка, рублей		334 387,00	98 039,00	98 039,00	209 299,00
Стоимость улучшений, без учета занимаемого земельного участка, рублей		2 182 813,00	1 699 961,00	665 212,00	1 539 975,20
Стоимость улучшений, без учета занимаемого земельного участка, рублей за 1 кв.м.		10 914,07	7 780,14	7 391,24	13 999,77
Вид использования и (или) зонирование	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание	торговое здание
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		0,90	0,90	0,93	0,95
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		9 822,66	7 002,13	6 873,85	13 299,78



Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 4
Поправочный коэффициент на масштаб		1,008	1,019	0,915	0,938
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		9 901,24	7 135,17	6 289,57	12 475,19
Состояние объектов капитального строительства, тип отделки	Удовлетворительное, отделка класса «Ecoпот»	Хорошее, отделка класса «Standard»			
Поправочный коэффициент на физ.сост		1,00	1,00	1,00	0,80
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		9 901,24	7 135,17	6 289,57	9 980,15
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		9 901,24	7 135,17	6 289,57	9 980,15
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		9 901,24	7 135,17	6 289,57	9 980,15
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3	5
Весовые коэффициенты		0,27778	0,27778	0,27778	0,16667
Значение, рублей		2 750,37	1 982,01	1 747,12	1 663,39
Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей	8 142,89				
Стоимость здания, сравнительным подходом, рублей	1 523 535				
Стоимость земельного участка, рублей	150 000				
Стоимость единого объекта недвижимости, сравнительным подходом, рублей	1 673 535				

Таким образом, общая стоимость объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

1 673 535 рублей.

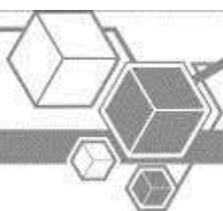
6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов были рассмотрены все три подхода к оценке, применяемые в оценочной деятельности:

- доходный;
- сравнительный;
- затратный.

Для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (здания магазина с занимаемым земельным участком), было применено всего два подхода - сравнительный и доходный. Для определения рыночной стоимости здания газовой котельной был применен всего один подход - затратный. Обоснование отказа от применения того или иного подхода, приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

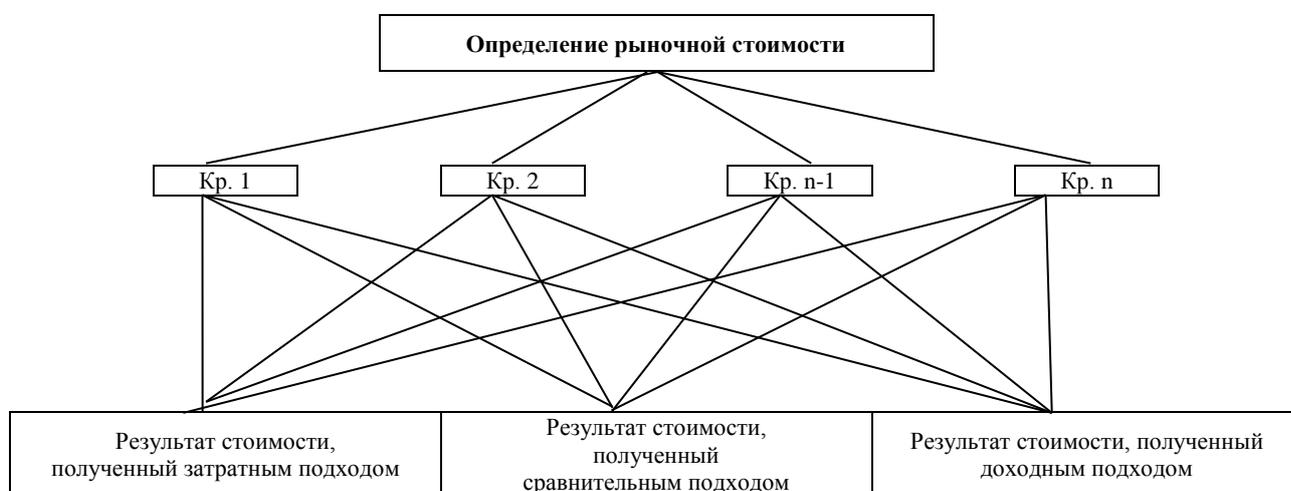
Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:



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

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

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



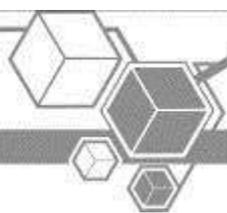
верхний уровень – это цель – определение рыночной стоимости;
промежуточный уровень – критерии согласования;
нижний уровень – альтернативы – значения стоимости, полученные различными подходами оценки.

В качестве критериев согласования были выбраны следующие:

Таблица 29

Критерии согласования результатов расчетов стоимости

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



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

Таблица 30

Шкала относительной важности

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

Таблица 31

Числовые оценки матрицы попарных сравнений для критериев

КРИТЕРИИ	<i>Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца</i>	<i>Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ</i>	<i>Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</i>	<i>Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)</i>	<i>Способность выявить истинную полезность объекта</i>	<i>Вес критерия</i>
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	1,0	1/4	1/2	1/3	1/5	0,0621
Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	4,0	1,0	4	1	1	0,2823
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	2,0	0,3	1,0	1/3	1/4	0,0859
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	3,0	1,0	3,0	1,0	1/3	0,2020
Способность выявить истинную полезность объекта	5,0	1,0	4,0	3,0	1,0	0,36

Отношение согласованности (ОС) = 3,63%. Величина ОС должно быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе надо проверить свои суждения.

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

Пояснения:

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

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 2, по мнению оценщика, равноценны, что связано с тем, что эти критерии способны учитывать те параметры которые, являются более предпочтительными при определении итогового результата.

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

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

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

Таблица 32

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

<i>Подходы</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Числовые значения вектора приоритета</i>	<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Доходный	1	1/3	0,577350269	0,25
Сравнительный	3	1	1,732050808	0,75
Сумма	4	1 1/3	2,309401077	1,00

Примечание: Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Решение типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения объектом. Рынок коммерческой недвижимости сегодня по-прежнему остается чувствительным к внешним влияниям и зависимым от макроэкономических факторов. Рост объемов предложения и вакантных площадей, низкий уровень спроса, усиление процессов ротации и закрытие отдельных компаний будет способствовать сохранению высокого объема предложения на рынке аренды, кроме того, снижение доходности приведет к тому, что сетевые операторы начнут искать решения для снижения арендной нагрузки. Сравнительный же подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. При наличии достаточного количества достоверной информации о продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Исходя из этих соображений, сравнительному подходу был присвоен наибольший вес.

Таблица 33

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

<i>Подходы</i>	<i>Доходный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Числовые значения вектора приоритета</i>	<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Доходный	1	1	1	0,5
Сравнительный	1	1	1	0,5
Сумма	2	2	2	1,0

Примечание: Данные, используемые в сравнительном и доходном подходах были получены на открытом рынке и являются с одной стороны более обширными, но и менее достоверными из-за трудностей их проверки. Качество и обширность данных, используемых в сравнительном и доходном подходах, обладают равной степенью важности. Поэтому сравнительному и доходному подходам были присвоены одинаковые веса.

Таблица 34

Критерий 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

<i>Подходы</i>	<i>Доходный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Числовые значения вектора приоритета</i>	<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Доходный	1	1/3	0,577350269	0,25
Сравнительный	3	1	1,732050808	0,75
Сумма	4	1 1/3	2,309401077	1,0

Примечание: Сравнительный и доходный подходы полностью основываются на открытом рынке, однако сравнительный подход наиболее точно отражает конъюнктурные колебания на рынке недвижимости, такие как рост и падение цен, увеличение либо снижения спроса и предложения. Поэтому сравнительный подход имеет приоритет над доходным подходом.

Таблица 35

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

<i>Подходы</i>	<i>Доходный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Числовые значения вектора приоритета</i>	<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Доходный	1	1/2	0,707106781	0,33
Сравнительный	2	1	1,414213562	0,66
Сумма	3	1 1/2	2,121320344	1,00

Примечание: Доходный подход значительно отражает доходность, которую может принести данный объект оценки при эффективном использовании. Сравнительный подход учитывает местоположение объекта, что играет определяющую роль в рыночной стоимости объекта.

Таблица 36

Критерий 5. Способность выявить истинную полезность объекта.

Подходы	Доходный	Сравнительный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Доходный	1	1/3	0,577350269	0,25
Сравнительный	3	1	1,732050808	0,75
Сумма	4	1 1/3	2,309401077	1,0

Примечание: основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. С точки зрения же доходного подхода, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Поэтому сравнительный подход имеет приоритет над доходным подходом.

На третьем шаге строим матрицу весов.

Таблица 37

Определение итогового значения весов каждого метода расчета стоимости объекта.

Альтернативы	Критерии					Глобальные приоритеты
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	
	Численное значение вектора приоритета					
	0,0621	0,2823	0,0859	0,2020	0,36	
Доходный	0,25	0,5	0,25	0,330	0,25	0,3
Сравнительный	0,75	0,5	0,75	0,660	0,75	0,7

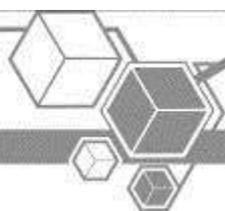
Определение стоимости единого объекта недвижимости проведено с применением доходного, сравнительного. При определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки применена процедура взвешивания. Результату, полученному доходным подходом присвоен вес – 0,3, сравнительным подходом – 0,7.

В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученного различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости единого объекта оценки. Все расчеты представлены в таблице:

Таблица 38

№ п/п	Наименование объекта	Значение стоимости, определенное доходным подходом, рублей	Значение стоимости, определенное сравнительным подходом, рублей	Значение стоимости, определенное затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рублей (округленно)
	<i>Весовые коэффициенты:</i>	0,3	0,7		
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	1 595 631	1 673 535	Не применялся, обоснование представлено в п.6.1.3.	1 650 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.				
	<i>Итого</i>		1 650 000		

Разница между стоимостью, полученной различными подходами составляет менее 10%. Причина расхождения промежуточных результатов - возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться указанная стоимость, составляют +/-15%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.



Таким образом, общая рыночная стоимость объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка», составляет на дату проведения оценки – 05.06.2017г.:

1 650 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч) рублей*,

в том числе, каждого из оцениваемых объектов:

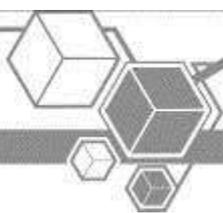
Таблица 39

№ п/п	Наименование объекта	Права, учитываемые при оценке объекта	Рыночная стоимость, рублей *
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	1 500 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	150 000
Итого по всем объектам:			1 650 000

**Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-15%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.*

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строений с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ПОДПИСЬ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки – 05.06.2017г., общая рыночная стоимость объектов оценки – нежилого здания магазина, Литер: А, А1, общей площадью 187,1 кв.м с занимаемым земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных помещений (магазины), площадь: 443,0 кв. м, кадастровый номер: 66:04:3501007:112, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61, принадлежащих на праве собственности ПО «Уфимка», составляет:

1 650 000 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч) рублей*,

в том числе, каждого из оцениваемых объектов:

Таблица 40

№ п/п	Наименование объекта	Права, учитываемые при оценке объекта	Рыночная стоимость, рублей *
1	Здание магазина. Площадь: общая 187,1 кв.м. Инвентарный номер: 307/02/09-00. Литер: А, А1. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом № 61. Кадастровый (условный) номер: 66-66-05/023/2008-090.	Право собственности	1 500 000
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных помещений (магазины). Площадь: 443 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Ачитский район, п. Уфимский, ул. Советская, дом 61. Кадастровый номер: 66:04:3501007:112.	Право собственности	150 000
Итого по всем объектам:			1 650 000

Оценщик

О.Ю.Попова

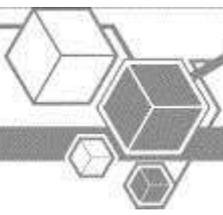
Директор ООО «Инвест-Актив-Оценка»

А.Г. Мосгольд

*Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться, указанная стоимость, составляют +/-15%. Источник: Каминский А.В. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Указанная в настоящем отчете стоимость действительна лишь при реализации строений с земельным участком, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Пообъектная разбивка стоимости приведена для учетных целей.



ПРИЛОЖЕНИЯ