

# **ОТЧЕТ**

**№ 18-04/19**

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б, без учета прав на земельный участок

**ЗАКАЗЧИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ»  
(ООО «СТИН ВЕСТ»)

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Фирма «ЭКСИН»

Екатеринбург  
2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
1.6. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....	9
1.7. Сертификация оценки.....	10
1.8. Список использованных при проведении оценки материалов.....	11
1.8.1. Информация, переданная Заказчиком.....	11
1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы.....	11
1.8.3. Монографии и методические материалы.....	11
1.8.4. Открытые источники информации.....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. Анализ юридических прав на объект оценки.....	13
2.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус.....	13
2.1.2. Ограничения и обременения существующего права.....	13
2.1.3. Выводы по результатам анализа.....	13
2.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.....	13
2.2.1. Местонахождение объекта оценки.....	13
2.2.2. Описание объекта оценки.....	16
2.2.3. Фотографии объектов оценки.....	18
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>19</b>
3.1. Теоретические основы.....	19
3.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки.....	20
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>21</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	21
4.1.1. Картина деловой активности. Январь 2019 года.....	21
4.1.2. Картина экономики. Январь 2019 года.....	23
4.1.3. Картина инфляции. Январь 2019 года.....	24
4.1.4. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-феврале 2019 года.....	26
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	29
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, с указанием интервала значения цен.....	29
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.....	29
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.....	30
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>31</b>
5.1. Объем и этапы исследования.....	31
5.2. Определение стоимости объекта оценки.....	32
5.2.1. Затратный подход.....	32
5.2.2. Сравнительный подход.....	38
5.2.3. Доходный подход.....	38
5.2.3. Согласование результатов.....	39
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....</b>	<b>41</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>42</b>

*Уважаемая Елена Викторовна!*

В соответствии с договором №18-04/19 от 22.04.2019 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б, без учета прав на земельный участок.

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

***3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч)  
рублей без НДС***

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 22.04.2019 года.

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

Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7, утверждены Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Свод стандартов и правил РОО 2015.

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

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,  
Директор ООО «Фирма «ЭКСИН»

Г.В. Доронина

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы.

<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	Отчет №18-04/19 от 13.06.2019 г.		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №18-04/19 от 22.04.2019 г.		
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б. Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.		
<b>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и документов</b>	Приводятся в разделе 1.8 настоящего отчета.		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения</b>	Приводятся в разделе 1.4 настоящего отчета.		
<b>Последовательность определения стоимости объекта оценки</b>	Приводится в разделе 5 настоящего отчета.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей без НДС</i>	<i>Сравнительный подход, рублей без НДС</i>	<i>Доходный подход, рублей без НДС</i>
Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б.	3 420 478	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, рублей без НДС (округленно) без учета прав на земельный участок</b>	<b>3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей</b>		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных целях в Задании на оценку		

\* 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.

### 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б. Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Копия: Выписка из ЕГРН № 66/001/025/2019/20877 от 09.04.2019 г.; Копия: Договор аренды объектов электросетевого хозяйства № 10ЭЭ/14 от 01.12.2014 г.; Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ № 882594 от 30.12.2014 г.; Копия: Акт № 2018-398/217-2 от 08.08.2012 г.; Копия: Акт № 2018-35/216-2 от 20.09.2011 г.; Копия: Акт № 11 от 03.03.2014 г.; Копия: Акт осмотра электроустановки № 12-32/21 от 24.01.2011 г.; Копия: Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 66302000760; Копия: Информационное письмо от ООО «СТИН»

	ВЕСТ» № б/н от 22.04.2019 г.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Право собственности Ограничения (обременения) - Аренда.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (цель оценки)</b>	Использование результатов оценки для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
<b>Дата оценки</b>	22.04.2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	с 22.04.2019 г. по 13.06.2019 г.
<b>Допущения и ограничения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав;</li> <li>- оценка производится в предположении представления Заказчиком достаточной и достоверной информации об объектах оценки;</li> <li>- прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ» (ООО «СТИН ВЕСТ»)
<b>Реквизиты Заказчика</b>	<p>Адрес 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 32 кв. 90</p> <p>ИНН/КПП 6662112155 / 668501001</p> <p>ОГРН 1036604390162 дата присвоения 08.01.2003 г.</p>

#### Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

<b>Оценщик:</b>	<p><b>Басырова Ирина Борисовна</b> – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭК-СИН».</p> <p>Паспорт 65 11 002966 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском районе г. Екатеринбурга 15.10.2010г., стаж работы в оценочной деятельности с 01.11.2006 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 11.06.2008г. за регистрационным номером 004573.</p> <p>Место нахождения – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.</p> <p>Диплом о высшем образовании, Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет – УПИ», от 27.06.2005 г., № 142217;</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007254 в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 28.07.2006 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000936-1 от 24.11.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №007211-2 от 29.03.2018 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Басыровой Ирины Борисовны (Свидетельство ООО «РОО» № 0025390 от 05.08.2018 г.) застрахована ОАО "Альфа Страхование" и СПАО "Ингосстрах" на сумму 300000 рублей (Договор страхования № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-004573 от 07.09.2018 г. действует с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.)</p> <p>Телефон: (343) 356-73-37 e-mail. Eks_in@mail.ru</p>
<b>Местоположение оценщика</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306

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

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
<b>ИНН/КПП</b>	6660087626 / 667101001
<b>ОГРН</b>	1026604943265
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.09.2002г.
<b>Юридический адрес:</b>	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306
<b>Страхование ответственности</b>	Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000112 от 21.12.2018 г., действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми, требования статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ выполнены.

#### *1.4. Допущения и ограничительные условия.*

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.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
3. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. 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.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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 рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Без письменного согласия оценщика запрещается публикация настоящего Отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика.
11. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. Расчеты проведены без округления. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (ФСО №3). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей, в целях улучшения визуализации отчета. В случае проверки выводов и результатов, приведенных в Отчете необходимо полностью провести расчеты в программе Microsoft Excel. Проверка промежуточных выводов и расчетов, без восстановления расчета полностью, может привести к искаженным результатам.
12. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

#### *1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.*

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

### **Федеральные стандарты оценки:**

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

Перечисленные федеральные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 30.06.2008) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **Свод стандартов и правил РОО 2015**

#### **ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ**

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г).
- СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.).

#### **СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).
- ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).
- ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).
- ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

- ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).
- ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).
- ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).
- ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

Свод стандартов и правил РОО 2015 применяются, в связи с тем, что Оценщик, проводящий оценку, является членом СРО «РОО».

### ***1.6. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.***

*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.

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

*Срок полезной службы* представляет собой предполагаемый (ожидаемый) период использования объекта. Срок полезной службы устанавливается посредством условной (приближенной) оценки объекта.

*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.

*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.

*Имущественные права* - совокупность прав пользования, владения и распоряжения

объектом оценки или его частью.

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

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

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

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

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними

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

### **1.7. Сертификация оценки.**

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ (1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Свод стандартов и правил РОО 2015;
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

## **1.8. Список использованных при проведении оценки материалов.**

### *1.8.1. Информация, переданная Заказчиком*

1. Копия: Выписка из ЕГРН № 66/001/025/2019/20877 от 09.04.2019 г.;
2. Копия: Договор аренды объектов электросетевого хозяйства № 10ЭЭ/14 от 01.12.2014 г.;
3. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ № 882594 от 30.12.2014 г.;
4. Копия: Акт № 2018-398/217-2 от 08.08.2012 г.;
5. Копия: Акт № 2018-35/216-2 от 20.09.2011 г.;
6. Копия: Акт № 11 от 03.03.2014 г.;
7. Копия: Акт осмотра электроустановки № 12-32/21 от 24.01.2011 г.;
8. Копия: Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 66302000760;
9. Копия: Информационное письмо от ООО «СТИН ВЕСТ» № б/н от 22.04.2019 г.

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

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
7. Стандарты РОО.

### *1.8.3. Монографии и методические материалы*

1. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
3. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
6. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. –326 с.;
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.;

8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.

#### *1.8.4. Открытые источники информации*

1. Данные из сети Internet.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. Анализ юридических прав на объект оценки.**

#### **2.1.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус**

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

Оцениваемые объекты недвижимого имущества согласно документам, предоставленным Заказчиком, принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ».

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объект оценки имеет зарегистрированные ограничения (обременения) права: «Аренда». Исходя из целей оценки, данное обременение при расчете рыночной стоимости объекта оценки не учитывается.

#### **2.1.3. Выводы по результатам анализа**

Рассматриваемые объекты оценки могут выступать в качестве объектов гражданского оборота.

### **2.2. Характеристика объекта оценки и существующего окружения.**

#### **2.2.1. Местонахождение объекта оценки**

**Екатеринбург** (с 1924 по 1991 - Свердловск) - административный центр Свердловской области, четвертый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Транспортно-логистический узел на Транссибирской магистрали, крупный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжелое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, легкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург - административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделенный статусом центра Уральского федерального округа; также здесь располагается штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук, и 35 территориальных органов федеральной власти, из-за чего город ещё называют «столицей Урала».

### **Месторасположение**

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56 50' северной широты, 60 35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда - Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке - Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе - Шувакиш, на западе - Здохня.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Екатеринбург, как и вся Свердловская область, находится в часовом поясе Екатеринбургское время. Смещение относительно UTC составляет +6:00. Относительно Московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

### **Экономика**

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года. Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга)— это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение

получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергосбыт», концерн «Калина».

#### **Административно-политическое устройство**

Город Екатеринбург и прилегающие территории (включая несколько населённых пунктов) образуют муниципальное образование «город Екатеринбург», которое имеет статус городского округа.

#### **Административное деление**

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

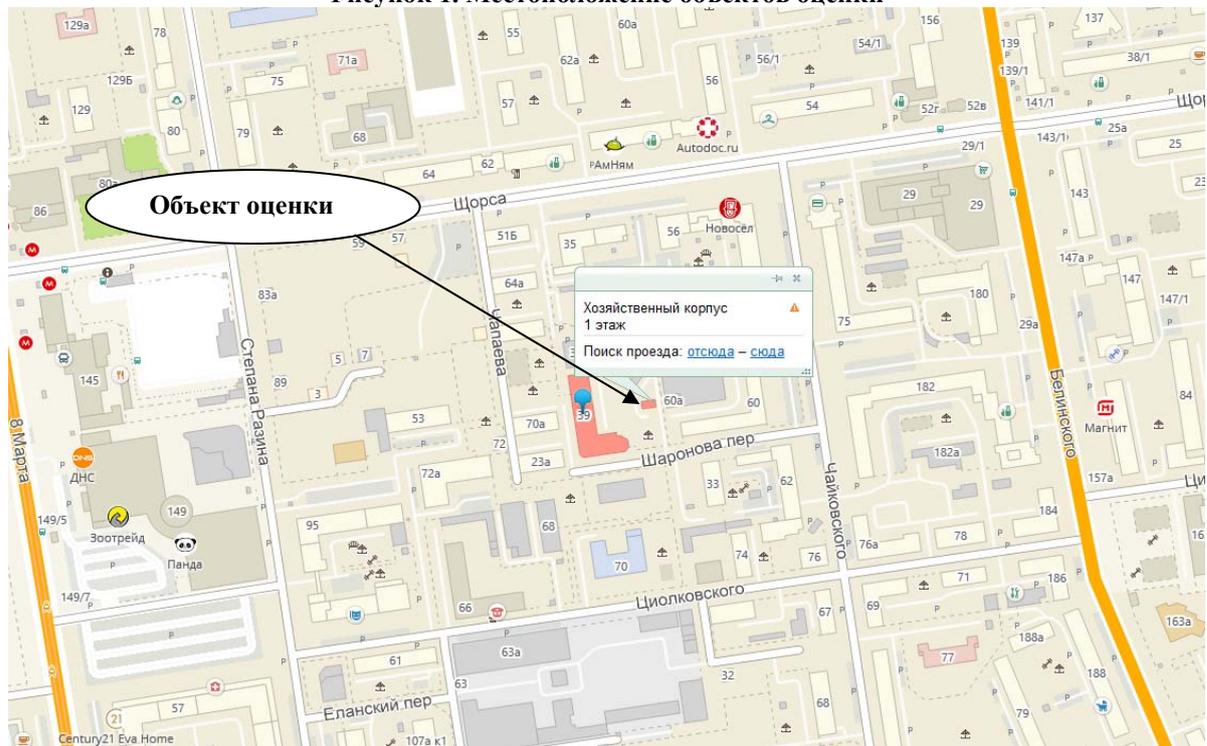
**Таблица 1**

Район	Площадь	Население
1. Верх-Исетский	240	198 808
2. Железнодорожный	126	156 632
3. Орджоникидзевский	102	274 262
4. Кировский	72	221 167
5. Октябрьский	176	139 822
6. Чкаловский	402	249 644
7. Ленинский	25	155 739

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

Расположение объектов оценки на территории населенного пункта показано на рисунке ниже.

**Рисунок 1. Местоположение объектов оценки**



Источник информации: Карта 2ГИС

### 2.2.2. Описание объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку оцениваемый объект недвижимости - Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б, без учета прав на земельный участок. Подробное описание оцениваемого объекта приведено на основании данных осмотра и документов, предоставленных Заказчиком (Приводятся в разделе 1.8 настоящего отчета.), и представлено в таблице ниже.

**Таблица 2**

Показатели	Значение показателя
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б
Кадастровый номер	66:41:0604001:345
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301)
Литер	А
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв. м.	53,3
Вид права	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ» (ООО «СТИН ВЕСТ») ИНН/КПП 6662112155 / 668501001 ОГРН 1036604390162 дата присвоения 08.01.2003 г.
Ограничения (обременения)	Аренда
Год постройки	2010
Этажность	1
Группа капитальности	Нет данных
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Состояние*	Отличное

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

Шкала экспертного состояния объектов приведена ниже.

Таблица 3

*Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа*

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

*Информационный источник - МОК-Информ Опубликовано на сайте www.ValNet.ru*

Таблица 4

*Данные о балансовой стоимости оцениваемых объектов*

№ п/п	Наименование имущества подлежащего оценке	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301)	не предоставлены	не предоставлены

Оцениваемый объект недвижимого имущества согласно данным Заказчика и информации сайта Росреестра и Публичной кадастровой карты, расположены на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0501007:104. Указанный участок не принадлежит на праве собственности ООО «СТИН ВЕСТ», имущественные права на земельный участок не оформлены.

Документы, подтверждающие права на земельный участок под зданиями Заказчиком не предоставлены. По данным Заказчика участок **не принадлежит** на праве собственности ООО «СТИН ВЕСТ», имущественные права на земельный участок не оформлены. В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В силу положений ст. 1, 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику зданий переходит исключительное право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации зданий. Следовательно, с момента государственной регистрации права собственности на здание, расположенное на рассматриваемом земельном участке, собственник здания приобретает право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Данными о собственниках земельного участка на дату оценки Оценщик не располагает. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что земельный участок с кадастровым номером 66:41:0501007:104 не принадлежит на праве собственности ООО «СТИН ВЕСТ», расчет стоимости объекта оценки произведен без учета прав на земельный участок.

*Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>*

**2.2.3. Фотографии объектов оценки**



### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### 3.1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

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

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

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

того дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

### ***3.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки***

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. В рамках данного отчета Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, расположенного под оцениваемым объектом, в связи с этим анализ НЭИ земельного участка не проводился.

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

**4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

##### **4.1.1. Картина деловой активности. Январь 2019 года**

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году. На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в

первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>2,0*</b>	<b>2,2*</b>	<b>1,9*</b>	<b>1,8*</b>	<b>2,9*</b>	<b>1,5*</b>	<b>2,2*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>4,1</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>	<i>7,8</i>	<i>7,4</i>	<i>4,9</i>	<i>2,2</i>	<i>1,5</i>	<i>2,1</i>
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>2,6</i>	<i>0,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>2,7</i>	<i>2,2</i>	<i>4,3</i>	<i>3,7</i>	<i>2,5</i>
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

\*\*Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития и торговли РФ  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125\\_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c)

#### 4.1.2. Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с

предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

*Источник информации: Сайт Министерства экономического развития и торговли РФ  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)*

#### **4.1.3. Картина инфляции. Январь 2019 года**

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясопродукты (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года).

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы. Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % к доллару США – 13,0 %. Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %). Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,8	4,0	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития и торговли РФ  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56/190121\\_cpi\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56/190121_cpi_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56)

#### **4.1.4. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-феврале 2019 года**

##### **Промышленность**

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года составил 100,2% к уровню января-февраля 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-феврале 2019 года к уровню января-февраля 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 100,5%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,2%,
- добыча полезных ископаемых – 75,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий - в 2,0 раза к уровню января-февраля 2018 года, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 25,8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,6%, химических веществ и химических продуктов – на 16,7%, в производстве стройматериалов – на 5,6%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 101,2% к уровню января-февраля 2018 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил 342,7 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января-февраля 2018 года в действующих ценах, в том числе:

    обрабатывающие производства – 267,1 млрд. рублей, или 104,0% к уровню января-февраля 2018 года,

    обеспечение электрической энергией, газом и паром – 53,0 млрд. рублей, или 110,9%,

    добыча полезных ископаемых – 14,2 млрд. рублей, или 130,1%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-феврале 2019 года составил 101,6% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-феврале 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока - на 1,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство яиц – на 0,7%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2019 года составил 20,1 млрд. рублей, или 89,3% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 168,4 тыс. кв. метров, или 68,3% к уровню января-февраля 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 66,8% введенного жилья (112,5 тыс. кв. метров), или 58,9% к уровню января-февраля 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 570,8 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 19,7% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 4,5 млн. тонн грузов, что на 3,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 178,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2019 года сложился в сумме 7,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,8% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 марта 2019 года составила 25 625 человек (на 01.03.2018 – 26 678 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 марта 2019 года составил 1,15% (на 01.03.2018 – 1,20%).

По статистическим данным за январь 2019 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 28,8 млрд. рублей, или 139,7% к уровню января 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2019 года составила 36,4 млрд. рублей, или 128,9% к уровню января 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство резиновых и пластмассовых изделий (в 6,6 раза), добыча полезных ископаемых (в 6,4 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 5,7 раза), производство транспортных средств и оборудования (в 3,1 раза), готовых металлических изделий (в 2,3 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и пищевых продуктов (в 1,7 раза), машин и оборудования (в 1,5 раза), строительство (в 1,4 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции, металлургическое производство, водоснабжение и водоотведение, торговля оптовая и розничная, деятельность в области информации и связи (в 1,3 раза).

#### Заработная плата

В январе 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 209,7 рубля (105,7% к уровню января 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41414,2 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 54%), металлургическом производстве (на 36%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 20%), транспортировке и хранению (на 15%), производству машин и оборудования (на 13%), готовых металлических изделий (на 12%), добыче полезных ископаемых (на 7%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,7% к уровню января 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (114%), производству электрооборудования (113,6%), деревообработке (110,3%) и др.

#### Демографическая ситуация

В январе 2019 года в Свердловской области:

родилось 4,0 тыс. детей (94,6% к уровню января 2018 года);

умерло 5,8 тыс. человек (107,2% к уровню января 2018 года).

Естественная убыль населения составила 1,7 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

#### Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря

2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

*Источник: сайт Министерством экономики и территориального развития Свердловской области <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-1>*

#### **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Оценщик считает целесообразным отнести оцениваемые объекты к сегменту рынка - трансформаторные подстанции. На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, т.к. трансформаторные подстанции предназначены для приема, преобразования (повышения или понижения) напряжения в сети переменного тока и распределения электроэнергии в системах электроснабжения потребителей сельских, поселковых, городских, промышленных объектов и, как правило, являются частью комплекса недвижимого имущества и практически не отчуждаются отдельно.

#### **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, с указанием интервала значения цен.**

На дату оценки – 22.04.2019 г., Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости г. Екатеринбурга. На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено предложений о продаже зданий трансформаторных подстанций, т.к. трансформаторные подстанции предназначены для приема, преобразования (повышения или понижения) напряжения в сети переменного тока и распределения электроэнергии в системах электроснабжения потребителей сельских, поселковых, городских, промышленных объектов и, как правило, являются частью комплекса недвижимого имущества и практически не отчуждаются отдельно.

Учитывая вышесказанное, провести детальный мониторинг рынка трансформаторных подстанций, произвести анализ ценовой информации, не представляется возможным.

#### **4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов**

На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено предложений о продаже зданий трансформаторных подстанций, они отчуждаются, как правило, совместно с комплексом недвижимого имущества, для нужд которого используется.

Учитывая вышесказанное, основные факторы, влияющие на объект оценки:

- прибыль предпринимателя
- местоположение объекта.

Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Прибыль предпринимателя принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018, для универсальных производственно-складских объектов на-

ходится в диапазоне 9,9%-20,7%.

От местоположения объекта зависит стоимость строительства объекта. Влияние местоположения на стоимость объекта учитывает регионально-климатический коэффициент, который учитывает различие в затратах на строительство в Свердловской области от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.» (в ценах на 01.01.2016 г.), данный коэффициент для региона "Свердловская область" составил величину 0,865.

#### ***4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.***

На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено предложений о продаже зданий трансформаторных подстанций. Трансформаторные подстанции предназначены для приема, преобразования (повышения или понижения) напряжения в сети переменного тока и распределения электроэнергии в системах электроснабжения потребителей и, как правило, являются частью комплекса недвижимого имущества. Трансформаторные подстанции практически не отчуждаются отдельно.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

г) осмотр объекта оценки

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

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

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

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

## 5.2. Определение стоимости объекта оценки

### 5.2.1. Затратный подход

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

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

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

2. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

В данном Отчете, согласно заданию на оценку, расчет стоимости объекта оценки производится без учета прав на земельный участок.

#### *Расчет восстановительной стоимости*

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$C = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ$$

$$ЗЗ (ЗВ) = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

**C** — стоимость объекта исследования;

**ЗЗ (ЗВ)** — затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср.ед.;

$V$  — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы ( $V$ ) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах объекта недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Ср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в Справочниках оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства М.: ООО "КО-ИНВЕСТ".

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = C_6 * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * V_{зд.} (S_{зд.}) * П_{пр}$$

где:

$ЗЗ$  – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$C_6$  – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$K_1$  – корректирующий коэффициент на различия климатических условий регионов;

$K_2$  – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$K_3$  – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$K_4$  – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты исследования с учетом региона строительства;

$П_{пр}$  – прибыль предпринимателя, %;

$V_{зд.} (S_{зд.})$  – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

#### Регионально-климатический коэффициент ( $K_1$ )

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Свердловской области от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.» (в ценах на 01.01.2016 г.), данный коэффициент для региона "Свердловская область" составил величину 0,865.

#### Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_2$ )

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Свердловской области от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г., данный коэффициент для региона "Свердловская область" составляет величину 1,0.

#### Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ( $K_3$ )

Поправка на разницу в объеме или площади между исследуемым зданием/сооружением

и ближайшим параметром из Справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Поправка на разницу в объеме или площади между исследуемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных ниже.

Таблица 5

<i>На разницу в объеме (Vo/Vспр)</i>	<i>Кэф.</i>	<i>На разницу в площади (So/Sспр)</i>	<i>Кэф.</i>
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>4</sub>)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2016 г., корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_4 = I_{до} / I_{01.01.2016}$$

где:

$I_{01.01.2016}$  – значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2016 г.

$I_{до}$  – значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки.

Расчет индекса изменения цен на строительно-монтажные работы приведен в таблице ниже.

Таблица 6

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник</i>
Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г. в ред. 2014 г., на 01.01.2016 г.	6,964	<a href="http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-arhiv-za-2015-god">http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-arhiv-za-2015-god</a>
Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г. в ред. 2014 г., на дату оценки	7,351	<a href="http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti">http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti</a>
<b>I<sub>16-до</sub></b>	<b>1,056</b>	<b>Расчетно</b>

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Прибыль предпринимателя принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Учитывая местоположение и назначение объекта, прибыль предпринимателя принята как среднее значение интервала в размере 15,3%.

**Границы расширенного интервала значений прибыли  
предпринимателя при инвестициях в строительство  
объектов**

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,9%	20,7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

Все затраты при определении стоимости улучшений целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения. Соответственно в затраты на строительство для собственника, находящегося на специальном налоговом режиме, войдет НДС оплаченной строительной организации.

Согласно ст. 146 НК РФ, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации облагается НДС, в связи с этим, полученную стоимость объекта необходимо скорректировать на НДС, т.к. это составляющая затрат, которые понесет инвестор при строительстве аналогичного объекта.

Расчет затрат на замещение представлен в таблице ниже.

Таблица 7

Показатели	Значение показателя
Наименование объекта	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 39б.
Аналог	Городские трансформаторные подстанции с двумя трансформаторами мощностью по 630 кВА, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, шин, и пр.
Измеритель	шт.
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-14Г
Кол-во единиц	1
Источник информации об аналоге	Справочник Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г.
Код по справочнику	ruИЗ.10.001.0026
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	2 975 302
Регионально-климатические поправки (К1)	0,865
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)	1
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К3)	1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К4)	1,056
Прибыль предпринимателя, коэф.	1,153

Показатели	Значение показателя
НДС	20
Стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки на дату оценки, руб.*	3 758 767

\* 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.

### Определение величины накопленного износа

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

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

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

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

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

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

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

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

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

Совокупный износ определяется по формуле:

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

где:

$I_{\text{сов}}$  - совокупный износ;

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

#### **Физический износ.**

Физический износ определен методом срока жизни и рассчитан по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \text{ЭВ} / \text{НСС} * 100 \%,$$

где:

**ЭВ** – эффективный возраст объекта;

**НСС** – нормативный срок службы объекта.

Нормативный срок службы определен на основании усредненных нормативных сроков

службы производственных зданий на основании Таблицы ниже.

Таблица 8

<i>Группа капитальности</i>					
I	II	III	IV	V	VI
100	80	60	40	-	-

*Информационный источник - МОК-Информ Опубликовано на сайте www.ValNet.ru*

Расчет физического износа оцениваемого объекта представлен методом срока жизни в таблице ниже.

Таблица 9

Наименование объектов недвижимости	Группа капитальности	Год постройки	НСС, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 396.	I	2010	100	9	9%

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

На момент оценки, экономический износ не учитывается и величина его равна 0,0%, так как он уже учтен, при определении стоимости воспроизводства объекта оценки, коэффициентом перехода от цен января 2016 г. к ценам на дату оценки.

#### *Определение остаточной стоимости улучшений*

Ниже в таблице произведен расчет рыночной стоимости улучшений с учетом накопленного износа.

Таблица 10

№ п/п	Наименование объектов	Стоимость нового строительства	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость замещения улучшений, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 396.	3 758 767	9%	0%	0%	9%	3 420 478
<b>Итого стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, рублей</b>							<b>3 420 478</b>

### **5.2.2. Сравнительный подход**

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, т.к. трансформаторные подстанции предназначены для приема, преобразования (повышения или понижения) напряжения в сети переменного тока и распределения электроэнергии в системах электроснабжения потребителей сельских, поселковых, городских, промышленных объектов и, как правило, являются частью комплекса недвижимого имущества и практически не отчуждаются отдельно.

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно п. 11 ФСО 1 «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».

Учитывая вышесказанное, расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода не применен.

### **5.2.3. Доходный подход**

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

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

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижи-

мостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

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

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

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

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

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно п. 11 ФСО 1 «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».

Оцениваемый комплекс имущества - предприятие банкрот. Данные о ставках аренды, представленные в различных источниках информации (Интернет, Скайнет, Пульс цен), аналогичных оцениваемым объектам, отрывочны и недостоверны. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемым объектам, редки и, как правило, имеют место между аффилированными участниками рынка. Если рассматривать доход от основной деятельности предприятия, то оказывается, что невозможно адекватно определить долю дохода от функционирования всего комплекса имущества, которая приходится на оцениваемые объекты. В силу указанных причин доходный подход в данном случае не применен.

### ***5.2.3. Согласование результатов***

В соответствии с п. 25 ФСО №1, и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов Оценщиком был применен только затратный подход, от применения сравнительного и доходного подходов Оценщик обоснованно отказался. Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов на дату оценки приравнивается к стоимости, определенной в рамках затратного подхода.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей</i>	<i>Сравнительный подход, рублей</i>	<i>Доходный подход, рублей</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС (Округленно)</i>
Здание трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общая площадь, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д 39б.	3 420 478	Не применялся	Не применялся	3 420 000
<b>Итого:</b>	<b>3 420 478</b>			<b>3 420 000</b>

Предложения о продаже трансформаторных подстанций не выявлено, проанализировать полученные показатели стоимости объекта оценки на соответствие с рыночным диапазоном не представляется возможным.

Согласно заданию на оценку от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.

## 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методах оценки, рыночная стоимость недвижимого имущества – Здания трансформаторной подстанции (№ по ГП 301), кадастровый номер 66:41:0604001:345, общей площадью, 53,3 кв.м., местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д 396., без учета прав на земельный участок, составляет на дату оценки 22.04.2019 г.:

**3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей\***

*\* 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.*

Оценщик I категории

дата составления отчета:  
«13» июня 2019 г.



И.Б. Басырова