

# ОТЧЕТ

## № 07-02/20

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе:

- Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский
- Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%

### **ЗАКАЗЧИК:**

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

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Фирма «ЭКСИН»

Екатеринбург  
2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<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.....	8
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 земельного участка.....	16
2.2.3. Описание улучшений.....	17
2.2.4. Фотографии объектов оценки.....	19
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>21</b>
3.1. Теоретические основы.....	21
3.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки.....	22
<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>24</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.....	24
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
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.....	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.....	33
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимые для оценки объекта.....	35
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>36</b>
5.1. Объем и этапы исследования.....	36
5.2. Определение стоимости объекта оценки.....	37
<b>5.3. Определение стоимости земельного участка.....</b>	<b>37</b>
5.3.1. Затратный подход.....	37
5.3.2. Сравнительный подход.....	37
5.3.3. Доходный подход.....	44
5.3.4. Согласование результатов.....	45
<b>5.4. Определение стоимости улучшений.....</b>	<b>45</b>
5.4.1. Затратный подход.....	45
5.4.2. Сравнительный подход.....	51
5.4.3. Доходный подход.....	51
5.4.3. Согласование результатов.....	52
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....</b>	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>55</b>

Конкурсному управляющему  
ООО «СТИН ВЕСТ»  
Лисициной Е.В.

**Уважаемая Елена Викторовна!**

В соответствии с договором №07-02/20 от 18.02.2020 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе:

- Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский – принадлежит право Аренды, обременения отсутствуют;
- Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

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

**66 312 000 рублей без НДС**

**(Шестьдесят шесть миллионов триста двенадцать тысяч)**

в том числе:

Таблица 1

Наименование	Рыночная стоимость, рублей без НДС
Право аренды на Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский	31 020 000
Право собственности на Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	35 292 000

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 18.02.2020 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 №07-02/20 от 24.03.2020 г.		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №07-02/20 от 18.02.2020 г.		
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Производственная база в составе: - Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский - Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%. 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>
Право аренды на Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский	Не применялся	31 019 928	Не применялся
Право собственности на Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	35 291 681	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, рублей без НДС (округленно) без учета прав на земельный участок</b>	<b>66 312 000 рублей без НДС (Шестьдесят шесть миллионов триста двенадцать тысяч)</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>	Производственная база в составе: - Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский - Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%. Подробное описание приведено в разделе 2 настоящего отчета.
---	---

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Копия: Информационное письмо исх. № 7 от 17.02.2020 г.;</p> <p>Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.02.2020 г. на объект с кадастровым номером 66:41:0609011:572;</p> <p>Копия: Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.;</p> <p>Копия: План земельного участка из кадастрового паспорта земельного участка от 10.06.2008 г. № 41-2/08-20799;</p> <p>Копия: Разрешение на строительство №RU66302000-3748 до 31.03.2019 г.;</p> <p>Копия: Разрешение на строительство №RU66302000-4327 до 31.03.2019 г.;</p> <p>Копия: Эскизный проект 113/6-04.13, Архитектурные решения. 2013 г. Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b></p>	<p>- Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский – право Аренды, обременения отсутствуют.</p> <p>- Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95% - право собственности, обременения отсутствуют.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (цель оценки)</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>18.02.2020 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>с 18.02.2020 г. по 31.03.2020 г.</p>
<p><b>Допущения и ограничения</b></p>	<p>- оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав;</p> <p>- оценка производится в предположении представления Заказчиком достаточной и достоверной информации об объектах оценки;</p> <p>- прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</p>

### 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>Количество штатных оценщиков</b>	4 штатных оценщика, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено
<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 АО «СОГАЗ», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №1319 PL 0237 от 20.12.2019 г., действует с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Сведения о независимости оценщика	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 18.03.2020) «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 экспертно-



му 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 архи-

тектурно-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: Информационное письмо исх. № 7 от 17.02.2020 г.;
2. Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.02.2020 г. на объект с кадастровым номером 66:41:0609011:572;
3. Копия: Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.;
4. Копия: План земельного участка из кадастрового паспорта земельного участка от 10.06.2008 г. № 41-2/08-20799;
5. Копия: Разрешение на строительство №RU 66302000-3748 до 31.03.2019 г.;
6. Копия: Разрешение на строительство №RU 66302000-4327 до 31.03.2019 г.;
7. Копия: Эскизный проект 113/6-04.13, Архитектурные решения. 2013 г. Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому.

#### *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.

Производственная база принадлежит ООО «СТИН ВЕСТ», в том числе:

- Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский – принадлежит право Аренды, обременения отсутствуют.

- Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95% - право собственности, обременения отсутствуют.

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

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

Исходя из целей оценки, данное обременение при расчете рыночной стоимости объекта оценки не учитываются.

#### **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

тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург - административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый 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, Сверд-

ловский 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», «Свердловскэнергообит», 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 2**

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 земельного участка

Описание земельного участка приведено в нижеследующей таблице:

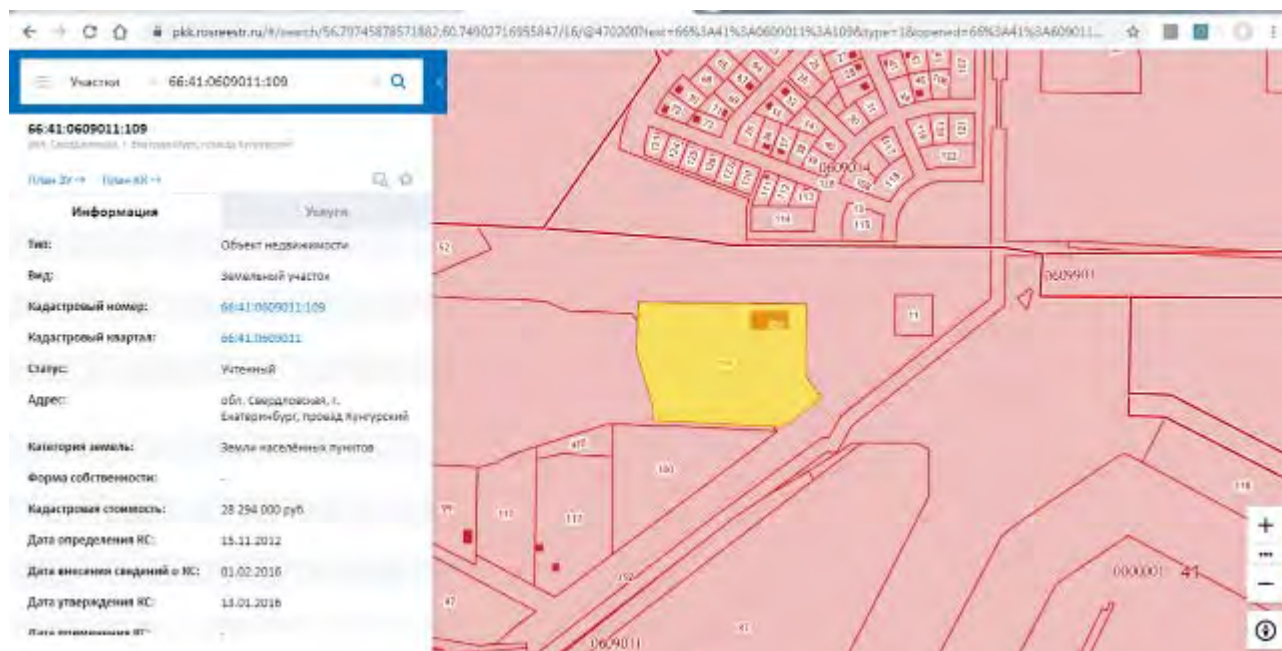
Таблица 3

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, проезд Кунгурский	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Категория	Земли населенных пунктов	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Разрешенное использование	место размещения производственной базы и газовой котельной	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Фактическое использование	по назначению	Осмотр объекта.
Кадастровый (условный) номер	66:41:0609011:109	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	38391	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Вид права	Аренда	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Правообладатель	ООО "СТИН ВЕСТ"	Договор аренды земельного участка № 6-968 от 01.09.2008 г.
Инв. №	н/д	данные Заказчика
Балансовая стоимость, рублей	н/д	данные Заказчика
Кадастровая стоимость, рублей	28 294 000	<a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a>
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	737	-
Наличие коммунальных услуг	Электричество	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.



Параметры	Значение параметров	Источник информации
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Зоны загроможденности	Отсутствуют.	Осмотр объекта.
Рельеф участка	Спокойный, ровный	Осмотр объекта.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Осмотр объекта.



Источник информации: Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

### 2.2.3. Описание улучшений

В соответствии с заданием на оценку оцениваемый объект недвижимости - Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%. 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 4

Показатели	Значение показателя
Адрес	г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а
Кадастровый номер	66:41:0609011:572
Назначение	Нежилое
Наименование	Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв. м.	1498,7
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)	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость	14 186 630,34 руб.
Этажность	2
Группа капитальности	Нет данных
Строительный объем, куб. м	11412,62
Степень готовности	95%

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

Показатели	Значение показателя
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 5

*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*

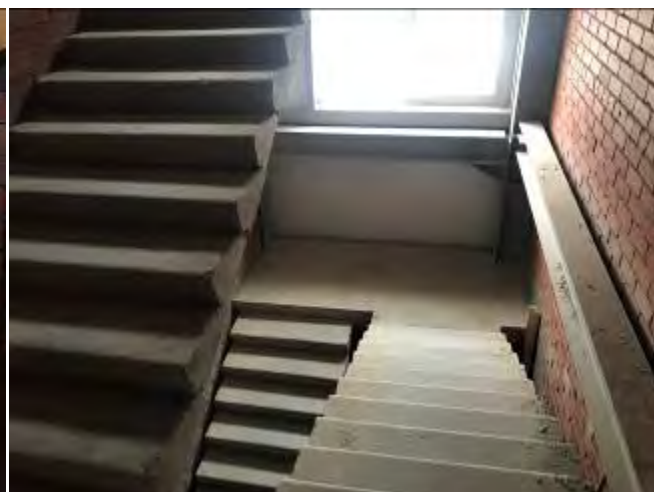
Таблица 6

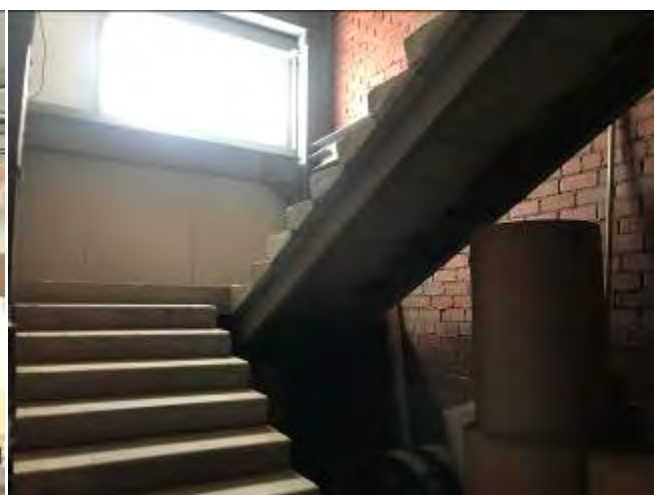
*Данные о балансовой стоимости оцениваемых объектов*

№ п/п	Наименование имущества подлежащего оценке	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК	не предоставлены	не предоставлены

Оцениваемый объект недвижимого имущества, в части улучшений, является объектом незавершенный строительством. По данным документов, предоставленных Заказчиком, разрешения на строительство действовали до 31.03.2019 г., пролонгация разрешений не произведена. Для продолжения строительства необходимо получение нового разрешения на строительство. Учитывая цель оценки, а также состав объекта оценки, отсутствие разрешения на строительство в данном Отчете не учитывалось, т.к. объект оценки - Незавершенный строительством объект со степенью готовности 95%.

## 2.2.4. Фотографии объектов оценки





### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

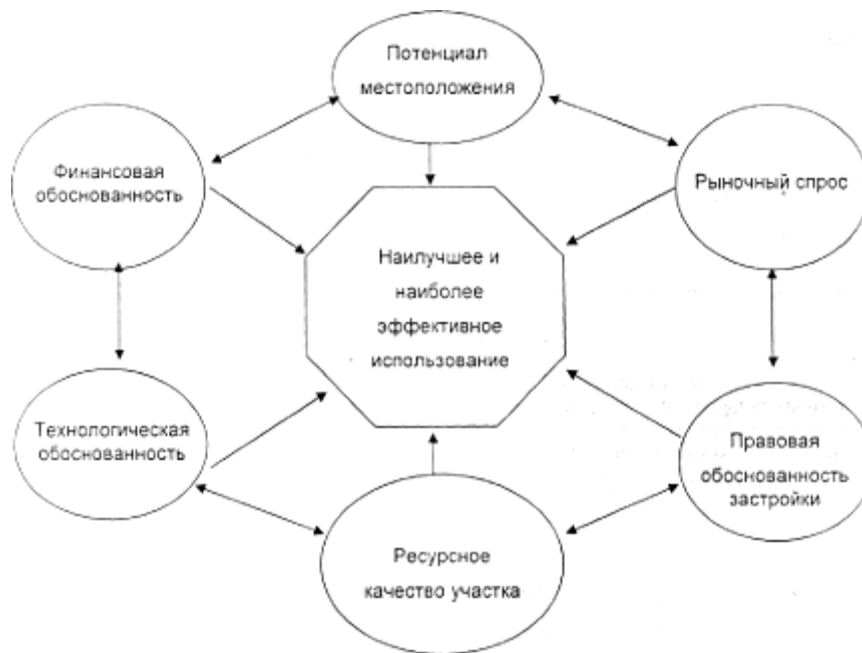
#### 3.1. Теоретические основы

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 чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

#### **Анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного**

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. Анализи-

руя местоположение земельного участка и окружающую застройку можно предположить следующие виды использования:

- Административная.
- Торговая.
- Производственная.

Все виды использования представляются весьма возможными.

### **Анализ наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями**

**Физически возможно:** На земельном участке возводится объект недвижимости производственного назначения. Объект находится в состоянии строительства. В виду наличия у собственника объекта недвижимости дальнейших перспектив использования здания (окончание строительства), вопрос о сносе объекта не рассматривается.

**Юридически допустимо:** Оценщик не рассматривает иного использования объекта оценки, кроме физически возможного.

**Финансово целесообразно:** Оценщик не рассматривает иного использования объектов оценки, кроме физически возможного.

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

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

#### **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**

##### **Картина кредитования. Ноябрь 2019 года**

Данные за ноябрь демонстрируют, что совокупное кредитное предложение остаётся низким (4,8% ВВП за скользящие 12 месяцев). Рост показателя полностью связан с операциями расширенного государственного сектора.

Первое, из базы почти полностью вышел эффект приостановки покупок валюты Банком России в конце 2018 года. Приостановка покупок в сентябре-декабре 2018 года (а также половинный объем покупок в августе 2018 года и январе 2019 года по сравнению с объемом, предполагаемым бюджетным правилом) внесли отрицательный вклад в совокупное кредитное предложение в размере 2,0 % ВВП. В целом за 2019 год, по оценкам Минэкономразвития России, объем эмиссионного финансирования со стороны Банка России покупок валюты и золота на внутреннем рынке составит 0,9 % ВВП.

Второе, бюджетный сектор продолжил наращивать расходы, компенсируя низкие темпы первого полугодия. В текущем году объем расходов федерального бюджета демонстрирует высокие темпы роста в первом полугодии, однако уже во втором при сохранении запланированного уровня дефицита указанные темпы роста будут находиться около нуля.

Банковский кредит частному сектору остается ниже 4,0 % ВВП (3,7 % по итогам ноября). Реакция банковского рынка на снижение номинальной ставки Банком России продолжает носить сдержанный характер, что может быть в том числе объяснено ростом уровня реальных ставок относительно начала 2019 года. Темпы роста всех видов кредита нефинансовому сектору демонстрируют либо стагнацию, либо снижение. В целом продолжающееся структурное замедление потребительского кредитования не компенсируется ростом других видов кредита.

По оценке Минэкономразвития России, сохранение текущего уровня ставок по банковским кредитным продуктам и реализация текущих бюджетных параметров предопределяют сохранение низкого уровня совокупного спроса, продолжение тренда на укрепление рубля и устойчивое закрепление инфляции ниже 3,0 % в первом полугодии 2020 года. Слабый уровень спроса находит подтверждение в том числе в динамике индексов PMI, а также отрицательной динамике импорта в рублевом выражении (за исключением разовых операций по пополнению запасов фармацевтической продукции в 4-м квартале прошлого года).

Прирост кредитного портфеля за скользящие 12 месяцев в ноябре возрос до 4,8 % ВВП (после 4,1 % ВВП в октябре). При этом расширение совокупного кредитного предложения было обусловлено операциями расширенного государственного сектора (включая операции Банка России). Кредит частному нефинансовому сектору составил 3,7 % ВВП после 3,8 % ВВП месяцем ранее. Темпы роста к соответствующему периоду предыдущего года несколько снизились до 8,5 % г/г в ноябре после 8,8 % г/г месяцем ранее, что свидетельствует о



крайне сдержанной реакции кредитования на динамику процентных ставок.

В терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года все три компоненты частного кредита нефинансовому сектору показали либо замедление темпов роста, либо стагнацию. Темп роста корпоративного кредитного портфеля (с учетом корпоративных облигаций) сохранился на уровне предыдущего месяца – 4,1 % г/г.

Продолжилось замедление кредитования физических лиц. Темп роста потребительского кредитования снизился в ноябре до 20,4 % г/г после 21,6 % г/г месяцем ранее (аннуализированный темп роста за месяц опустился до 13,6 % м/м SAAR с 15,1 % м/м SAAR месяцем ранее). В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России.

Темп роста ипотечного кредитования также продолжил замедляться, снизившись с 17,1 % г/г до 16,3 % г/г вопреки ожиданиям. Аннуализированный темп роста в ноябре несколько ускорился до 13,6 % м/м SAAR с 9,4 % м/м SAAR. В то же время последовательное снижение ежемесячных объемов выдач ипотечных кредитов, продолжающееся с июля 2019 года, свидетельствует о том, что динамика ипотечного кредитования в ближайшие месяцы останется слабой, несмотря на снижение процентных ставок.

Расширение совокупного кредитного предложения (до 4,8 % ВВП в ноябре с 4,1 % ВВП в октябре) связано с динамикой операций государственного сектора.

Во-первых, по мере выхода из 12-месячной базы расчета периода приостановки покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила в 4кв18, вклад операций Банка России по покупке иностранной валюты (сверх бюджетного правила) и монетарного золота в ноябре составил +0,5 % ВВП после нулевого вклада месяцем ранее. Во-вторых, продолжилось некоторое сокращение профицитов бюджетов субъектов – до 0,2 % ВВП в ноябре с 0,3 % ВВП в октябре (и 0,5 % ВВП в сентябре).

В-третьих, продолжает оказывать положительное влияние «догоняющий рост» расходов федерального бюджета (темп роста за январь-ноябрь составил 7,0 % г/г после 6,3 % г/г за январь- октябрь). Базовый дефицит федерального бюджета (дефицит за исключением дополнительных нефтегазовых доходов) за месяц в ноябре расширился до 3,4 % ВВП при минимальном значении в 0,1 % ВВП, которое наблюдалось в июле прошлого года.

В целом за 2019 год совокупное кредитное предложение может расширяться до 5,1 % ВВП – в первую очередь за счет «непокрытых» операций Банка России, что с точки зрения влияния на инфляцию оказывает наименьший по масштабам эффект.

**Таблица 1. Показатели кредитной активности**

	дек.19	ноя.19	окт.19	9м19	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018
Ключевая ставка (на конец периода)	6.25	6.50	6.50	7.00	7.00	7.00	7.25	7.25	7.50	7.75	7.75
<b>Процентные ставки, % годовых</b>											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9.3	9.7	9.3	9.2	9.1	9.6	9.8	9.9	8.9
По рублевым жилищным кредитам		9.2	9.4	10.2	9.9	9.7	9.9	10.2	10.5	10.1	9.6
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6.2	6.8	6.5	6.3	6.5	6.7	6.8	7.0	6.2
<b>Кредит экономике, % г/г*</b>		8.5	8.8	10.2	9.6	8.6	9.9	10.4	10.9	10.2	8.2
Жилищные кредиты, % г/г*		16.3	17.1	21.8	18.9	18.1	18.9	19.6	22.5	24.4	21.9
Потребительские кредиты, % г/г*		20.4	21.6	23.1	23.0	22.7	22.9	23.6	23.9	22.4	16.6
Кредиты нефинансовым организациям с учетом вложений в корп. облигации, % г/г*		4.1	4.1	5.1	4.5	3.0	5.1	5.6	5.9	4.9	4.5
Кредиты нефинансовым организациям, % г/г*		4.0	4.0	5.2	4.6	3.4	5.0	5.5	5.8	5.0	4.1
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г</b>		-10.3	-9.6	-4.9	-8.4	-6.2	-9.2	-9.9	-10.9	7.3	48.9

\* с исключением валютной переоценки

Источник: [https://economy.gov.ru/material/news/kartina\\_kreditovaniya\\_noyabr\\_2019\\_goda.html](https://economy.gov.ru/material/news/kartina_kreditovaniya_noyabr_2019_goda.html)

## Картина инфляции. Февраль 2020 года

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года: повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твердых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в

декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2% г/г в 1кв20 оценивается как высокая.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,8	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Источник: [https://economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207\\_cpi\\_pic.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207_cpi_pic.pdf)

## Картина деловой активности. Январь 2020 года

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5% в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г1 в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).

#### Рынок труда

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3% г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г. Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

#### Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19).

С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по

новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил - 0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

*Источник: [https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf)*

## **Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-декабре 2019 года**

### **Промышленность**

Индекс производства в обрабатывающей промышленности Свердловской области в январе-декабре 2019 года составил 102,8% к уровню января-декабря 2018 года (по Российской Федерации – 102,3%).

Высокие темпы роста физических объемов производства наблюдались в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 12,5%; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 6%; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 4,4%.

В металлургии индекс производства составил 102,6% к уровню января-декабря 2018 года (по Российской Федерации – 100,6%).

Объем отгруженных товаров собственного производства предприятиями обрабатывающей промышленности в январе-декабре 2019 года составил 2003,7 млрд. рублей, или 102,2% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 84,9% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции – 90,2 млрд. рублей, или 118,3% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

По виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром индекс производства в январе-декабре 2019 года составил 102,9% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции – 244,5 млрд. рублей, или 104,4% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

Всего индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-декабре 2019 года составил 101,7% к уровню января-декабря 2018 года, объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области – 2406,1 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января-декабря 2018 года в действующих ценах.

## **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-декабре 2019 года составил 104,8% к уровню января-декабря 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-декабре 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – на 3,1%, производство яиц – на 2,2%, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 0,7% к уровню января-декабря 2018 года.

По оценке, в хозяйствах всех категорий в 2019 году намолочено 708,1 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), что на 15% больше уровня предыдущего года. Овощей открытого и закрытого грунта собрано 200,5 тыс. тонн, в том числе овощей открытого грунта 173,6 тыс. тонн, что на 4,6% больше уровня предыдущего года. Накопано 738,7 тыс. тонн картофеля, что на 3,4% меньше уровня предыдущего года.

## **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-декабре 2019 года составил 203,4 млрд. рублей, или 89,2% к уровню января-декабря 2018 года в сопоставимых ценах.

## **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе-декабре 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2385,5 тыс. кв. метров, или 114,2% к уровню января-декабря 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 938,5 тыс. кв. метров введенного жилья (39,3% от общего объема введенного жилья), или 116% к уровню января-декабря 2018 года.

## **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-декабре 2019 года составил 5123,4 млн. тонно-км, или 130,3% к уровню января-декабря 2018 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-декабре 2019

года перевезено 33,7 млн. тонн грузов, что составляет 105,2% к уровню января-декабря 2018 года.

## **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-декабре 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 1196,9 млрд. рублей, или 101,5% в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2019 года сложился в сумме 54,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к уровню января-декабря 2018 года.

## Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01

января 2020 года составила 22 017 человек (на 01.01.2019 – 21 726 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 января 2020 года составил 1,03% (на 01.01.2019 – 0,97%).

**По статистическим данным за январь-ноябрь 2019 года**

### Заработная плата

В январе-ноябре 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 39 994,1 рубля (106,7% к уровню января-ноября 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 44 412 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 37%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 29%), в металлургическом производстве (на 27%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 17%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 15%), в транспортировке и хранении (на 13%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (112,6% к уровню января-ноября 2018 года), производству строительных материалов (110,4%), производству машин и оборудования, в области информации и связи (110,2%), сельское, лесное хозяйство, охота и рыболовство (108,7%), производству бумаги и бумажных изделий (108,4%), производству пищевых продуктов (108,2%), строительных организациях (108,1%).

### Демографическая ситуация

В январе-ноябре 2019 года в Свердловской области:

родилось 42,6 тыс. детей (91,7% к уровню января-ноября 2018 года); умерло 52,9 тыс. человек (98,2% к уровню января-ноября 2018 года). Естественная убыль населения составила 10,3 тыс. человек.

### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-ноябре 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 339,6 млрд. рублей, что на 9,7% выше уровня января-ноября 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-ноябре 2019 года составила 376,3 млрд. рублей, или 108,4% к уровню января-ноября 2018 года.

*Источник: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-dekabre-0>*

### Основные выводы из анализа макроэкономических факторов.

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации и региона демонстрируют тенденции незначительного роста. Однако макроэкономические риски, связанные с инфляционными ожиданиями, валютно-финансовые риски достаточно высоки.

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

Оценщик считает целесообразным отнести оцениваемый объект к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость.

#### 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, Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости г. Екатеринбурга. На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов незавершенного строительства, т.о. ниже приведены данные только о продаже земельных участков, расположенных в непосредственной близости к объекту оценки, а также в смежных районах.

Таблица 7

№ п/п	Адрес	категория	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	Примечание	Примечание
1	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Химмаш, Альпинистов	населенный пункт / деловая застройка	1850	5 000 000	2703	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm</a>	собственность, газ, водоснабжение, электричество	Не принят в выборку, не сопоставим по категории
2	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ промзона	населенный пункт / промышленность	11000	9 999 000	909	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30079075-541.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30079075-541.htm</a>	собственность, электричество, водоснабжение	включен в дальнейшую выборку для расчетов как сопоставимый объект
3	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Сулимовский торфяник, Челябинский тракт 18 км.	вне населенного пункта / промышленность	50000	30 000 000	600	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30077922-77.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30077922-77.htm</a>	аренда	Не принят в выборку, не сопоставим по местоположению
4	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт	населенный пункт / промышленность	50000	60 000 000	1200	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146622-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146622-123.htm</a>	краткосрочная аренда, газ, водоснабжение, электричество	включен в дальнейшую выборку для расчетов как сопоставимый объект
5	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт	населенный пункт / промышленность	177000	145 000 000	819	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146607-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146607-123.htm</a>	краткосрочная аренда, электричество	включен в дальнейшую выборку для расчетов как сопоставимый объект
6	Екатеринбург Ориентир: ул. Испытателей. Кольцово	населенный пункт / деловая застройка	4348	14 900 000	3427	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/30106550/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/30106550/</a>	Зона Ц-2 Все коммуникации, собственность	Не принят в выборку, не сопоставим по категории
7	Екатеринбург Ориентир: Компрессорный завод, ул. Эстонская 6	населенный пункт / деловая застройка	3028	15 000 000	4954	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/32852994/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/32852994/</a>	Все коммуникации, собственность	Не принят в выборку, не сопоставим по категории
	Минимальное значение, рублей				600			
	Максимальное значение, рублей				4954			



#### 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 незавершенным строительством.

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 находится 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 «Промышленные здания. 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 0,883.

Для земельных участков выявлены следующие основные факторы:

- имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- торг;
- масштаб;
- наличие инфраструктуры.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Матрицы коэффициентов приведены ниже:

*Для индустриальной застройки:*

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018., скидка на торг при совершении сделок с земельными участками под индустриальную застройку на активных рынках составляет в среднем 11,9%, следовательно, коэффициент корректировки составит 0,881.

При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Величина поправки на величину площади была рассчитана на основании зависимости по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Поправка на наличие инфраструктуры учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Величина поправки рассчитана на основании зависимости по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018

**Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков**

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно- торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В,К,Т,Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

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

На рынке недвижимости г. Екатеринбурга не выявлено достаточное количество предложений о продаже объектов незавершенного строительства. Стоимость земельных участков с сопоставимым местоположением, варьируется от 600 руб. за кв.м. до 4954 руб. за кв.м.

## **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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последующих редакциях) и федеральными стандартами оценки.

## **5.2. Определение стоимости объекта оценки**

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

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

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

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

## **5.3. Определение стоимости земельного участка**

### **5.3.1. Затратный подход**

#### **Общие положения**

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

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

#### **Обоснование отказа от применения затратного подхода**

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

### **5.3.2. Сравнительный подход**

#### **Общие положения**

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки оценщику удалось обнаружить предложения на продажу земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно с применением метода сравнимых продаж.

Основой применения метода 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 (коррек-

тировки), 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.

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

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников:

- Официальный сайт региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости». (<http://www.upn.ru>);
- Сайт бесплатных частных объявлений <https://www.avito.ru/>.
- Другие

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земли коммерческого назначения в Свердловской области.

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

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

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Основными критериями отбора аналогов были разрешенное использование, отсутствие строений, и разница в стоимости между отобранными аналогами.

### **Информация по объектам-аналогам**

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об объектах - аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30079075-541.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30079075-541.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30146622-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30146622-123.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30146607-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_inf_o/30146607-123.htm</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право Аренды	Право Аренды
Цена, рублей	9 999 000	60 000 000	145 000 000
Общая площадь участка, кв.м	11 000	50 000	177 000
Продавец	Авант (не член УПН) ИП Рязанов О.А. ("АВАНТ") Время работы: 9-00 20-00 Телефон агента: 89122838690	Белый Дом (член УПН) ООО РК "БЕЛЫЙ ДОМ" Время работы: с 9 до 20. Суббота 11 до 16. Телефон агента: 89122450340	Белый Дом (член УПН) ООО РК "БЕЛЫЙ ДОМ" Время работы: с 9 до 20. Суббота 11 до 16. Телефон агента: 89122450340
Место расположения	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ промзона	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	18.02.2020	18.02.2020	18.02.2020
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	Промышленность	Промышленность	Промышленность
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Описание	Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов), земли промышленности (для промышленных нужд). На территории логистического комплекса Оборонснаббгт. Территория комплекса под круглосуточной охраной.	Продается земельный участок промназначения(Кадастровый номер : 66:41:0712020:160), рядом с Новосвердловской ТЭЦ, расположен вдоль трассы! в собственности! Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности. Участок правильной формы, сухой!	Переуступка право аренды, для строительства производственно-складских строений, удобное месторасположение рядом с автодорогой екад. выезд на улицу Черняховского. Имеется разрешительная документация. Все вопросы по телефону. Кад. номер 66:41:0509036:14. Площадь участка по данным выписки ЕГРН 16801 кв.м.
Коммуникации	электричество, водоснабжение	газ, водоснабжение, электричество	электричество

### Описание и расчет поправок

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной в Екатеринбурге и городах-спутниках, сравнения рассматриваемых земельных участков с предлагаемыми к продаже, и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым:

**Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Рассматриваемые земельные участки принадлежат на праве собственности. Передаваемые имущественные права на объекты-аналоги – право краткосрочной аренды, право долгосрочной аренды и право собственности. Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Матрицы коэффициентов приведены ниже:

*Для индустриальной застройки:*

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

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

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

**Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на тип цены (на уторгование)** Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Скидка на торг при совершении сделок с земельными участками под индустриальную застройку на активных рынках составляет в среднем 11,9%, следовательно, коэффициент корректировки составит 0,881.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объ-



екта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, предназначены под индустриальную застройку объектов, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

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

В данном расчете поправочный коэффициент на месторасположение для участков промышленного назначения равен 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены, в сходном по своему социально-экономическому развитию и близости к основным транспортным потокам местам.

**Поправка на масштаб.** При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Величина поправки на величину площади была рассчитана на основании зависимости по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

**Поправка на транспортную доступность** учитывает наличие и близость транспортных магистралей. Значение поправочного коэффициента принимается равным 1, т.к. рассматриваемый участок и объекты-аналоги имеют сходную развитость и удаленность транспортных путей.

**Поправка на наличие инфраструктуры** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Величина поправки рассчитана на основании зависимости по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018

### Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В,К,Т,Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Поправки на коммуникации являются мультипликативными.

### Расчет стоимости земельного участка

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

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет.

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

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

где

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

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

$n$  – количество аналогов, всего.

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

Таблица 9

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30079075-541.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30079075-541.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146622-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146622-123.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146607-123.htm">https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146607-123.htm</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Промышленность	Промышленность	Промышленность
Цена, рублей		9 999 000	60 000 000	145 000 000
Общая площадь участка, кв.м	38 391,00	11000	50000	177000
Место расположения	Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, проезд Кунгурский	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ промзона	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт
Объем передаваемых прав	Право Аренды	Право собственности	Право Аренды	Право Аренды

<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,84	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		8 399 160	60 000 000	145 000 000
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		8 399 160	60 000 000	145 000 000
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Поправочный коэффициент на условия продажи		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей без НДС</i>		8 399 160	60 000 000	145 000 000
Дата действия цены	18.02.2020	18.02.2020	18.02.2020	18.02.2020
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		8 399 160	60 000 000	145 000 000
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,881	0,881	0,881
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		7 399 660	52 860 000	127 745 000
<i>Цена за 1 кв.м, рублей</i>		673	1 057	722
<i>Вид использования</i>	промышленность	Промышленность	Промышленность	Промышленность
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		673	1 057	722
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		673	1 057	722
Поправка на масштаб		0,87	1	1,2
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		585	1 057	866
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Поправка на транспортную доступность		1	1	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		585	1 057	866
Наличие коммуникаций	электричество	электричество, водоснабжение	газ, водоснабжение, электричество	электричество
Поправка на развитость инфраструктуры		0,976	0,823	1
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		571	870	866

<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Кол-во корректировок		4	2	2
Весовые коэффициенты		0,20	0,40	0,40
Значение, рублей		114	348	346
<b>Стоимость за 1 кв.м земельного участка, определенная сравнительным подходом, рублей</b>	<b>808</b>			
<b>Стоимость прав на земельный участок сравнительным подходом, рублей</b>	<b>31 019 928</b>			

### 5.3.3. Доходный подход

#### Общие положения

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

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

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

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

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

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

#### Обоснование отказа от применения доходного подхода

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного

участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

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

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

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

#### ***5.3.4. Согласование результатов***

Таким образом, рыночная стоимость права аренды на земельный участок, на дату проведения оценки приравнивается к стоимости, определенной сравнительным подходом, и составляет:

**31 019 928 рублей**

### ***5.4. Определение стоимости улучшений***

#### ***5.4.1. 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 непроемственного 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 (**C<sub>ср.ед.</sub>**) 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<sub>6</sub>** – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**K<sub>1</sub>** – корректирующий коэффициент на различия климатических условий регионов;

**K<sub>2</sub>** – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**K<sub>3</sub>** – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**K<sub>4</sub>** – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты исследования с учетом региона строительства;

**П<sub>пр</sub>** – прибыль предпринимателя, %;

**V<sub>зд.</sub> (S<sub>зд.</sub>)** – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

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

##### Регионально-климатический коэффициент (K<sub>1</sub>)

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 «Промышленные здания. 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 0,883.

##### Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K<sub>2</sub>)

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 «Промышленные здания. 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<sub>3</sub>)

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.

##### 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 10

Параметр	Значение	Источник
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	7,457	<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><math>I_{16-до}</math></b>	<b>1,071</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	
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%

Расчет затрат на замещение представлен в таблице ниже.



Показатели	Значение показателя
Наименование объекта	Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%
Аналог	Промышленные здания быстровозводимые
Измеритель	объем, куб.м.
Кол-во единиц	11412,62
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-6Б
Источник информации об аналоге	Справочник Ко-Инвест "Промышленные здания" 2016 г.
Код по справочнику	ruПЗ.19.000.0090
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	3143
Регионально-климатические поправки (К1)	0,883
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)	1,071
Прибыль предпринимателя, коэф.	1,153
Степень готовности объекта	95%
<b>Стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки на дату оценки, руб.*</b>	<b>37 149 137,48</b>

\* 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 затро-

нутого 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** объекта незавершенного строительством, определен методом экспертных оценок на основании визуального осмотра. Коэффициент износа определен в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа, приведенной ниже и составляет 5%, что соответствует значению состояния «Отлично».

Таблица 12

**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](http://МОК-Информ). Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru)

**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 стоимости улучшений**

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

Таблица 13

№ п/п	Наименование объектов	Стоимость нового строительства	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость замещения улучшений, руб.
1	Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	37 149 137,48	5%	0%	0%	5%	35 291 681

№ п/п	Наименование объектов	Стоимость нового строительства	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость замещения улучшений, руб.
Итого стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, рублей							35 291 681

#### 5.4.2. 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. объект оценки – объект незавершенного строительства.

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.

#### 5.4.3. 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 объ-

екта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

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

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

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

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

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

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, 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.

### ***5.4.3. 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.

Таблица 14

<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>
Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	35 291 681	Не применялся	Не применялся	35 292 000
<b>Итого:</b>	<b>35 291 681</b>			<b>35 292 000</b>

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 методиках оценки, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе:

- Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский – принадлежит право Аренды, обременения отсутствуют.;
- Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%, составляет на дату оценки 18.02.2020 г.:

**66 312 000 рублей без НДС\***

**(Шестьдесят шесть миллионов триста двенадцать тысяч)**

в том числе:

Таблица 15

Наименование	Рыночная стоимость, рублей без НДС
Право аренды на Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский	31 020 000
Право собственности на Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	35 292 000

\* 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 .....

И.Б. Басырова

дата составления отчета:  
«24» марта 2020 г.



# *П Р И Л О Ж Е Н И Я*



*Приложение 1*  
*Копии документов, устанавливающие*  
*количественные и качественные характеристики объекта оценки,*  
*переданные Заказчиком.*



**Общество с ограниченной ответственностью "СТИН ВЕСТ"**  
**Конкурсный управляющий Лисицина Елена Викторовна**  
 Решение Арбитражного суда Свердловской области от 20.06.2018 по делу А60-29541/2017  
 622042 г.Нижний Тагил, а/я 61, тел.,факс: (3435) 41-24-71, эл.почта: lisicina\_ev@mail.ru

Исх. № 7 от «17» февраля 2020г.

Директору ООО «Фирма  
 «ЭКСИН»  
 Г. В. Дорониной  
 620014 г. Екатеринбург,  
 ул. Радищева 10, офис 411-412

**Уважаемая , Галина Владимировна !**

Прошу рассмотреть вопрос о заключении договора на проведение оценки в рамках конкурсного производства ООО «Стин Вест» по делу А60-29541/2017 от 20.06.2018 года следующего имущества , принадлежащих ООО «Стин Вест»:

№ п/п	Наименование имущества подлежащего оценке	Первонач. Стоимость тыс.руб.	Остаточн. стоимость тыс. руб.
I.			
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА в составе : -Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский -Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК общей площадью 1 498,7 кв.м., адрес г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 « а» кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%	66 657,77	66 657,77

**Приложение:**

1.Выписка из ЕГРН по объекту незавершенного строительства здание складского назначения с АБК общей площадью 1 498,7 кв.м., расположенный по адресу г. Екатеринбург проезд Кунгурский с кадастровым номером 66:41:0609011:572,

2.Договор аренды земельного участка №6-968 от 01.09.2008

3. Разрешение на строительство

4. Проект строительства

**Конкурсный управляющий**

 – **Е.В.Лисицина**

*bx*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Объект незавершенного строительства</b>	
<small>(индекс объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
12.02.2020	
Кадастровый номер:	66:41:0609011:572
Номер кадастрового квартала:	66:41:0609011
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, Октябрьский район, проезд Кунгурский
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	95
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:	Площадь: 1498,7 кв.м
Проектируемое назначение:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14186630,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0609011:109
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	изменение сведений об объекте незавершенного строительства
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Спин Вест"
Ведущий специалист-эксперт	М.А. Сарафанов
<small>(подпись государственного должностного лица)</small>	<small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

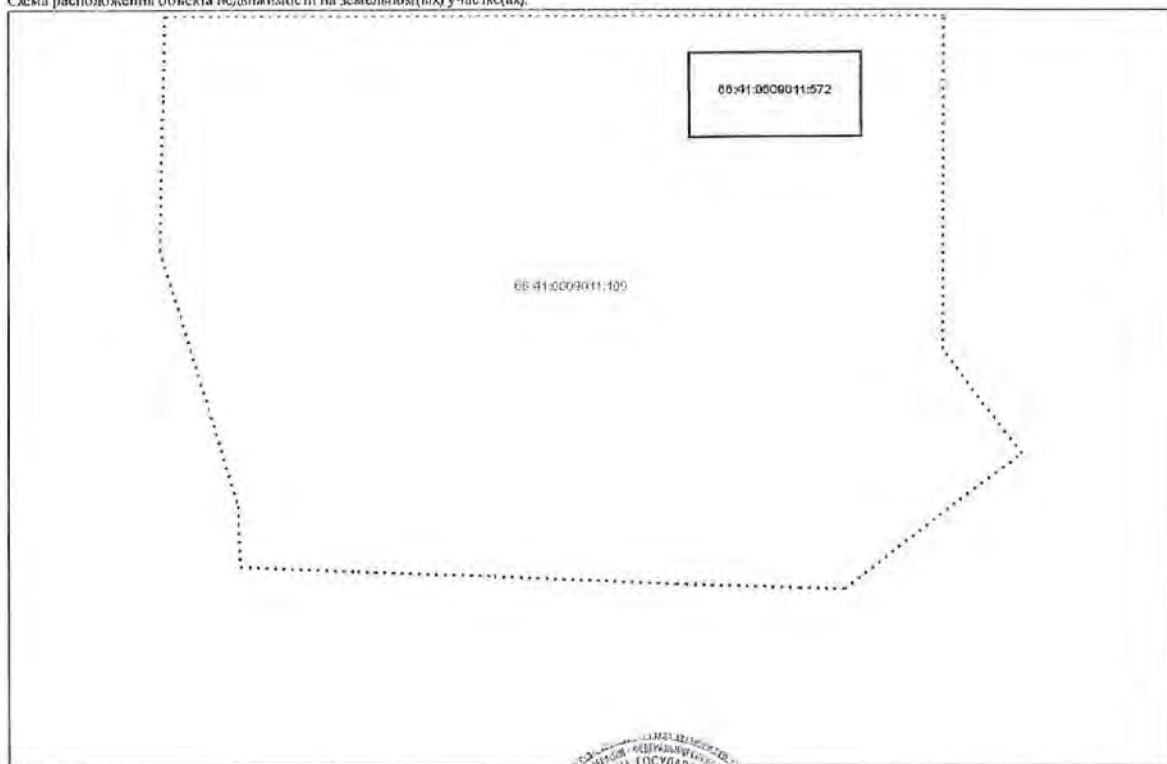
<b>Объект незавершенного строительства</b>		<small>сведения о недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
12.02.2020		Всего листов выписки:	
Кадстровый номер:		66:41:0609011:572	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Стил Вест", ИНН 6662112155, ОГРН 1036604390162.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 66:41:0609011:572-66/001/2020-21, 12.02.2020 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Разрешение на строительство №ЕРУ 66302000-4327 от 09.07.2014 г. Орган выдачи: Администрация города Екатеринбурга.; Определение Арбитражный суд Свердловской области, по делу № А60-29541/2017 от 29.08.2019 г.; Договор аренды земельного участка №6-968 от 01.09.2008 г. Дата регистрации: 25.02.2009 г. Номер регистрации: 66-66-01/679/2008-507.; Разрешение на строительство №ЕРУ 66302000-3748 от 23.09.2013 г. Орган выдачи: Администрация города Екатеринбурга.; Постановление № 17 АП-8033/2018 (7)- АК Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда г. Пермь от 18.12.2019 г. Дело №А60-29541/2017	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист-эксперт		М.А.Сарафанов	
<small>(подпись государственного специалиста)</small>		<small>(подпись клиента)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Объект незавершенного строительства</b>			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
12.02.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0609011:572	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(их):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Ведущий специалист-эксперт	М.А.Сирафанов
<small>ПРОВЕРКА ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСАТЕЛЯ</small>	<small>ПОДПИСАТЕЛЬ</small>



Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург, проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АвК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург, проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572. Степень готовности – 95%.

**КОПИЯ** 30**ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
№ 6 – 968**

город Екатеринбург

01 сентября 2008 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 27.08.2008 № 3618 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27.12.2007 № 241 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Стин Вест», далее – ООО «Стин Вест», в лице директора Гасникова Юрия Павловича, действующего на основании устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на три года за плату земельный участок (далее – Участок).

**2. Условия договора****2.1. Объект договора**

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение по проезду Кунгурскому в городе Екатеринбурге (по кадастровому паспорту: местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, проезд Кунгурский), в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 38391 кв.м.

2.1.3. Категория земель - земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:0609011:109.

2.1.5. Участок предоставляется для строительства и дальнейшей эксплуатации производственной базы и газовой котельной.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

**2.2. Арендная плата.****2.2.1. Определение размера арендной платы.**

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

**2.2.2. Направление расчета арендной платы.**

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленинский, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что

подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

#### 2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

#### 2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

#### 2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

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

#### 2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

9/3

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

- получить в Администрации города Екатеринбурга: разрешение на строительство объекта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после окончания строительства;
- выполнить условия договора от 26.12.2007 № 371-07-иф, заключенного с Администрацией города Екатеринбурга;
- принять долевое участие в строительстве путепровода через железнодорожные пути, инженерных сетей и благоустройстве территории.

#### 2.5.оборот Участка.

Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, а также не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

#### 2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

### **3. Ответственность Сторон**

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

### **4. Изменение настоящего договора**

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

## 5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений, Арендодатель обращается в суд о расторжении настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделимых без вреда для Участка.

## 6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 27 августа 2008 года по 26 августа 2011 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 27 августа 2008 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

## 7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.

## 8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.



26  
5

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного Участка (Приложение № 3).

**Арендодатель:**

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24 «А»

Заместитель Главы Екатеринбурга



М.П. Крицкий В.П.  
(подпись)

**Арендатор:**

ООО «Стин Вест»

ИНН 6662112155, КПП 667201001, ОГРН 1036604390162

Юридический адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 194-214

Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 32

Телефон руководителя 355-62-50, бухгалтера 355-61-95

Директор



Гасников Ю.П.  
(подпись)

*Толубов М.А.  
Колесникова Е.Ю.  
Севастьянко Т.И.*

ООО "Стин Вест"  
 ИНН: 6662112155  
 г.Екатеринбург, Октябрьский район  
 Адрес з/у: пр-д КУНГУРСКИЙ  
 Адрес арендатора: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 32  
 Лицевой счет: 24363

Приложение №1  
 к договору аренды земли  
 № 6-968 от 01.09.2008 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2008 год

- Расчет выполнен на основании Постановления Правительства Свердловской области от 31.01.2002 г. № 64-ПП (в редакции постановления от 03.04.2008 г. № 278-ПП)
- Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0609011:109  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.: 2 294,30

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
38 391,00	Земельные участки: предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитена); занятые реконструируемыми объектами	0,40	27.08.2008-31.12.2008 - строительство производственной базы и газовой котельной на основании ПГЕ от 27.08.2008 г. № 3618.  *Предоставить в отдел расчетов и прогнозирования поступлений арендной платы (ул. 8 Марта, д. 8-б, каб. 211) разрешение на строительство объекта.

#### 3. Расчет арендной платы

Квартал	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
3 кв. 2008 г.	33 691,98	15.12.2008	$2294.30 * 0.004 * 38391.00 * 35 / 366 = 33691.98$
4 кв. 2008 г.	88 561,79	15.12.2008	$2294.30 * 0.004 * 38391.00 * 92 / 366 = 88561.79$
<b>ИТОГО</b>	<b>122 253,77</b>		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 122253,77 руб.

*(Сто двадцать две тысячи двести пятьдесят три рубля 77 копеек)*

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 010 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
 Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга  
 Исполнитель \_\_\_\_\_ Т.А.Рунец  
 Тел.: +7(343)3710871  
 Дата составления: 25.09.2008 г.

6

Приложение № 2  
к договору аренды земельного участка  
№ 6 – 968 от 01.09.2008 года

**А К Т**  
приема - передачи Участка

01 сентября 2008 года

г. Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 38391 кв. м, имеющий местоположение: по проезду Кунгурскому в городе Екатеринбурге (по кадастровому паспорту: местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, проезд Кунгурский), в границах, указанных в Приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 27 августа 2008 года.

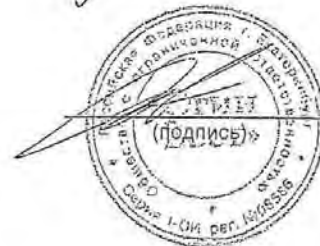
**Арендодатель:**  
Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы Екатеринбурга  
Крицкого Владимира Павловича



М.П.

(подпись)

**Арендатор:**  
ООО «Стин Вест»  
в лице директора  
Гасникова Юрия Павловича



М.П.

(подпись)

1:1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬН. ОУЧ. АСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

"Р" № 14/008  
2008 г. № 44-108-1008

1	Кадстровый номер	66:41:0609011:109	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (ортотек, схема) земельного участка							
5	Масштаб		1:4000					
Начальник Территориального отдела №15 (подпись и должность)								
Условные знаки 								
07.08.2008 г. Э.В.Роллин								

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

Форма утверждена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной  
ответственностью «Стин Вест»,  
620075, г. Екатеринбург,  
ул. Белинского, д.32

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на строительство № RU 66302000 – 3748

Администрация города Екатеринбурга

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию объекта капитального строительства по проекту «Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому в Октябрьском районе г. Екатеринбурга. I очередь строительства.», ш. 113/4-04.13-.... 2013 год.

Здание складского назначения с административно-бытовым блоком и участком комплектовки и сервиса (№ 1 по ГП), трансформаторная подстанция (№ 6 по ГП), локальные очистные сооружения (№ 5 по ГП), насосная станция пожаротушения (№ 1 5 по ГП), пожарные резервуары (№ 7 по ГП), скважины водозабора (№№ 13, 14 по ГП) – I очередь строительства

Краткие проектные характеристики:

общая площадь объекта - 1498,71 кв.м.

площадь земельного участка – 38391,0 кв. м.

количество этажей – 1, административно-бытовой блок - 2

строительный объем - 11412,62 куб.м.

расположенного по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, проезд Кунгурский

Срок действия настоящего разрешения – до « 31 » декабря 2014 г.

Начальник Департамента  
архитектуры, градостроительства и  
регулирования земельных  
отношений

*(подпись)*

М.Б.Вяткин  
(расшифровка подписи)

« 22 » сентября 2013 г.



Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » декабря 2015 г.

Заместитель главы Администрации  
города Екатеринбурга

(подпись)

С.П.Мямин



Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » мая 2016 г.

Начальник Департамента  
архитектуры, градостроительства и  
регулирования земельных отношений

(подпись)

А.А. Бельшев



Действие настоящего разрешения продлено до « 20 » марта 2017 г.

И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области

(подпись)

А.В. Крупкин

« 18 » мая 2016 г.



~~Действие настоящего разрешения продлено до « 21 » марта 2018 г.~~

~~И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области~~

~~И.В. Велиминов~~

~~« 22 » мая 2017 г.~~

~~МП~~

Действие настоящего разрешения продлено до 31 МАРТА 2018 г.

И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области [подпись] В.А. Михробских

"23" МАЯ 2014 г.



Действие настоящего разрешения продлено до "31" марта 2019 г.

И.о. Министра строительства  
и развития Свердловской области [подпись] М.М. Волков

"14" апреля 2018 г.



Форма утверждена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной  
ответственностью «Стин Вест»,  
620075, г. Екатеринбург,  
ул. Белинского, д.32

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на строительство № RU 66302000 – 4324

Администрация города Екатеринбурга

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию объекта капитального строительства по проекту «Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому в Октябрьском районе г. Екатеринбурга. 2 очередь строительства.», ш. 025/4-02.14-..., 2014 год.

Здание складского назначения с административно-бытовым блоком и участком комплектовки и сервиса (№ 16 по ГП), контрольно-пропускной пункт (№ 4 по ГП), насосная станция пожаротушения (№ 20 по ГП), пожарные резервуары (№ 21 по ГП), скважины водозабора (№№ 22, 23 по ГП) – 2 очередь строительства

Краткие проектные характеристики:

общая площадь объекта - 1498,71 кв.м.

площадь земельного участка – 38391,0 кв. м.


количество этажей – 1, административно-бытовой блок - 2

строительный объем - 11412,62 куб.м.

расположенного по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, проезд Кунгурский

Срок действия настоящего разрешения – до « 15 » октября 2015 г.

И.о.начальника Департамента  
архитектуры, градостроительства и  
регулирования земельных  
отношений

  
(подпись)

С.Б.Малафеев  
(расшифровка подписи)

« 0 » \_\_\_\_\_ 2014 г.

М.П.





Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » марта 2017 г.

Начальник Департамента  
архитектуры, градостроительства и  
регулирования земельных отношений

  
(подпись)

А.А. Бельшев



~~Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » марта 2018 г.~~

~~И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области~~

~~~~

~~« 22 » мая 2017 г.~~

~~~~

~~Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » марта 2018 г.~~

~~И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области~~

~~~~

~~« 23 » мая 2017 г.~~



~~Действие настоящего разрешения продлено до « 31 » марта 2019 г.~~

~~И.о. Министра строительства и развития  
инфраструктуры Свердловской области~~

~~  
М.М. Волков~~

~~« 27 » апреля 2018 г.~~



ООО "ИНПАД"

Производственная база и газовая котельная  
по проезду Кунгурскому

Архитектурные решения

113/6-04.13

Эскизный проект

Екатеринбург  
2013

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта		
Лист	Наименование	Примечание
1.1-1.2	Общие данные	
2	План организации рельефа М 1:500	
3	План на отм. 0.000	
4	План на отм. +7.200	
5	Разрез 1-1	
6	Разрез 2-2	
7	Разрез 3-3	
8	Фасад А-В	
9	Фасад В-А	
10	Фасад 1-9, фасад 9-1	
11	План кровли	
12	Перспектива 1	
13	Перспектива 2	
14	Перспектива 3	

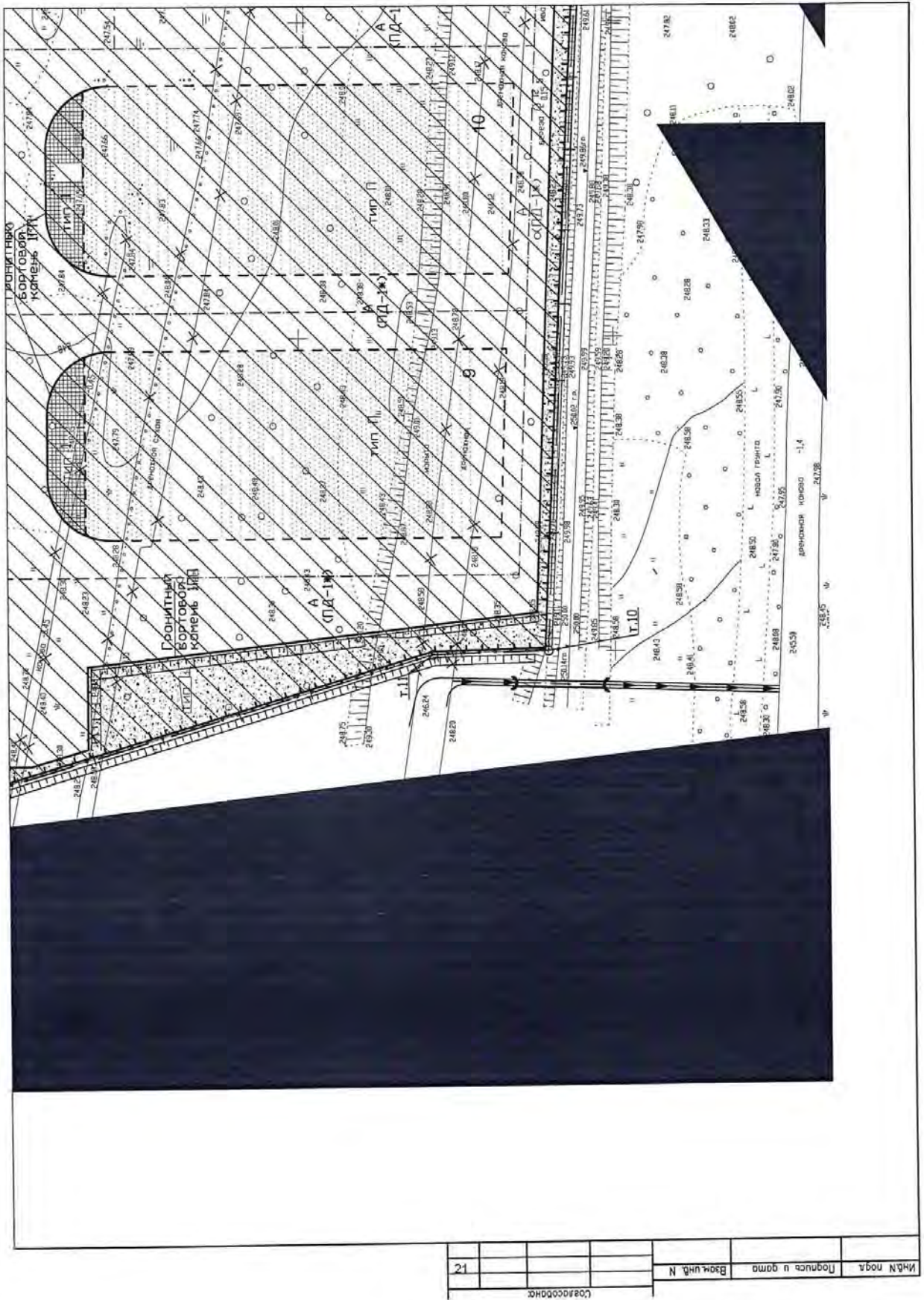
Изм. Кол. Уч. Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Кордацкино		04.13
Проверил	Сальников		04.13
Н. контр.			04.13
ГИП	Сальников		04.13

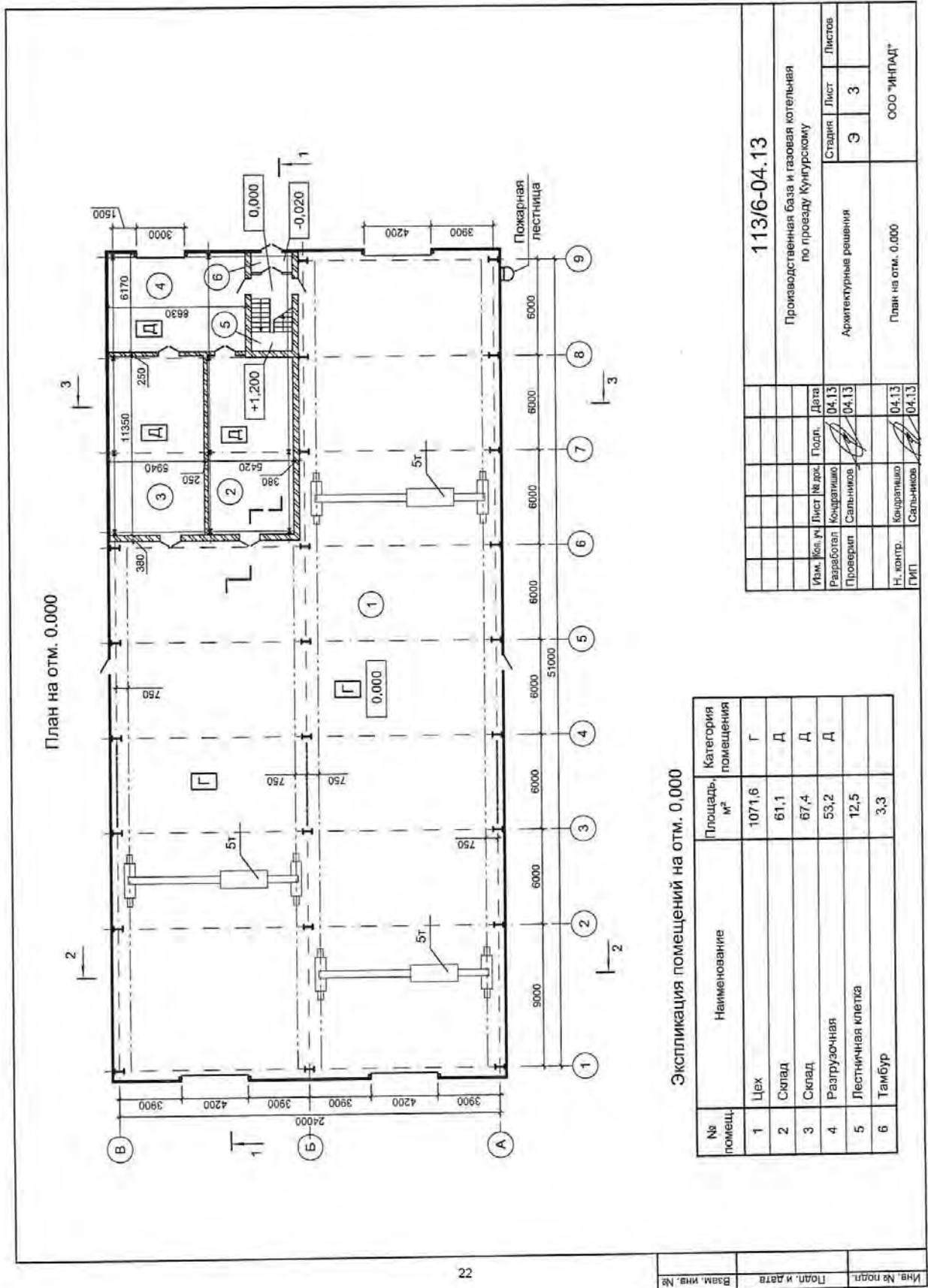
113/6-04.13			
Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому			
Стария	Лист	Листов	
Э	1.1		
Архитектурные решения			ООО "ИНПЛАД"
Общие данные			

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.





Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.



Экспликация помещений на отм. +7,200			
№ помещ.	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Категория помещения
7	Мужской гардероб уличной и домашней одежды на 52штк. для гр. произ. проц. 1б	34,2	
8	Преддушевая	3,0	
9	Душевая	5,2	
10	Сан.узел	3,6	
11	Тамбур	1,45	
12	Женский гардероб уличной и домашней одежды на 16штк. для гр. произ. проц. 1б	17,7	
13	Преддушевая	3,1	
14	Душевая	2,5	
15	Сан.узел	2,5	
16	Сан.узел	2,3	
17	Лестничная клетка	16,1	
18	Кабинет	16,2	
19	Кабинет	40,9	
20	Кабинет	27,6	
21	Коридор	18,0	
22	Тамбур	1,8	

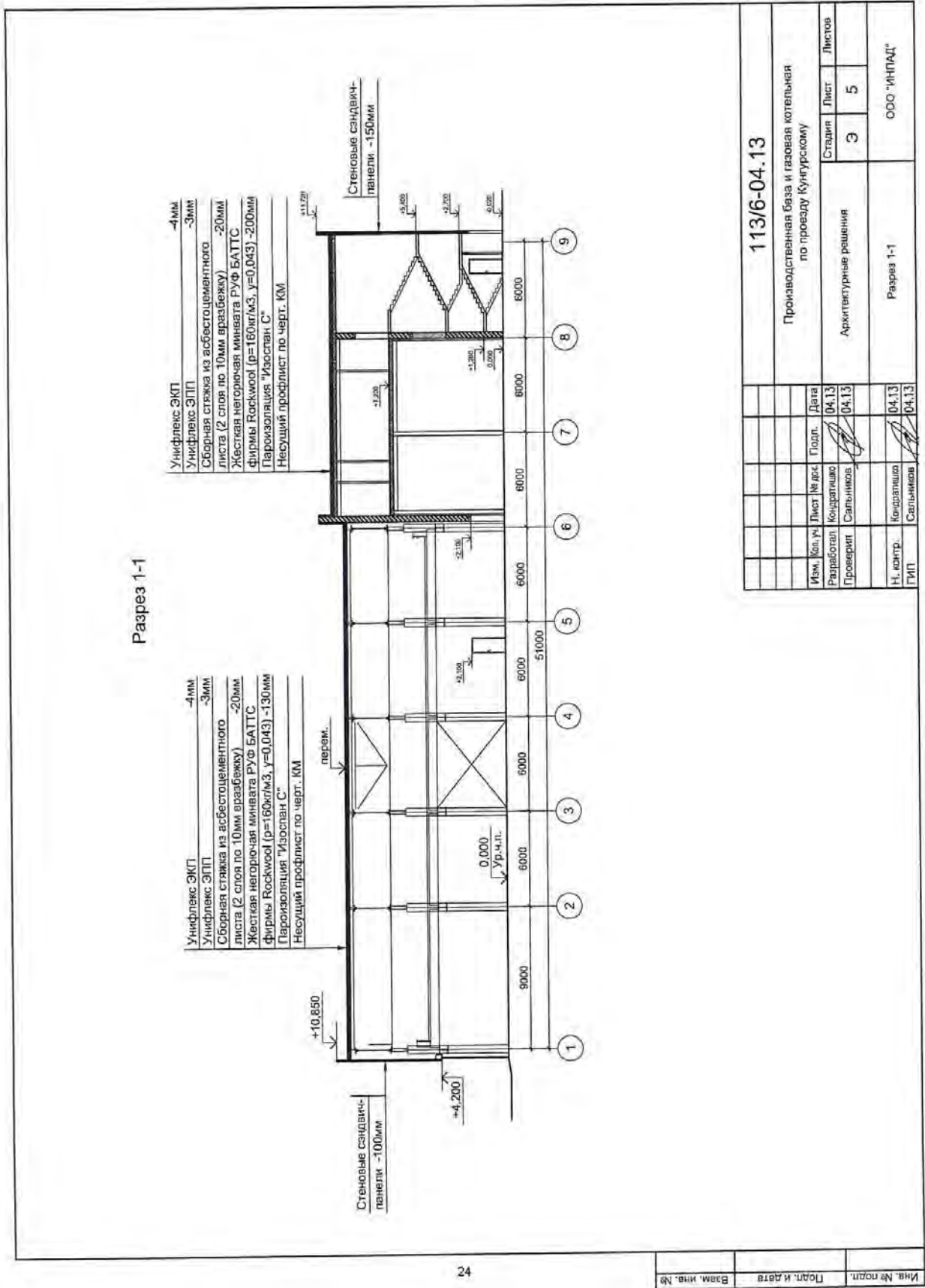
  
  

Изм. Кол. уч. Лист		№ дк. Подп.	Дата
Разработал		Кондалышко	04.13
Проверил		Сальников	04.13
Н. контр.		Кондалышко	04.13
ГМП		Сальников	04.13

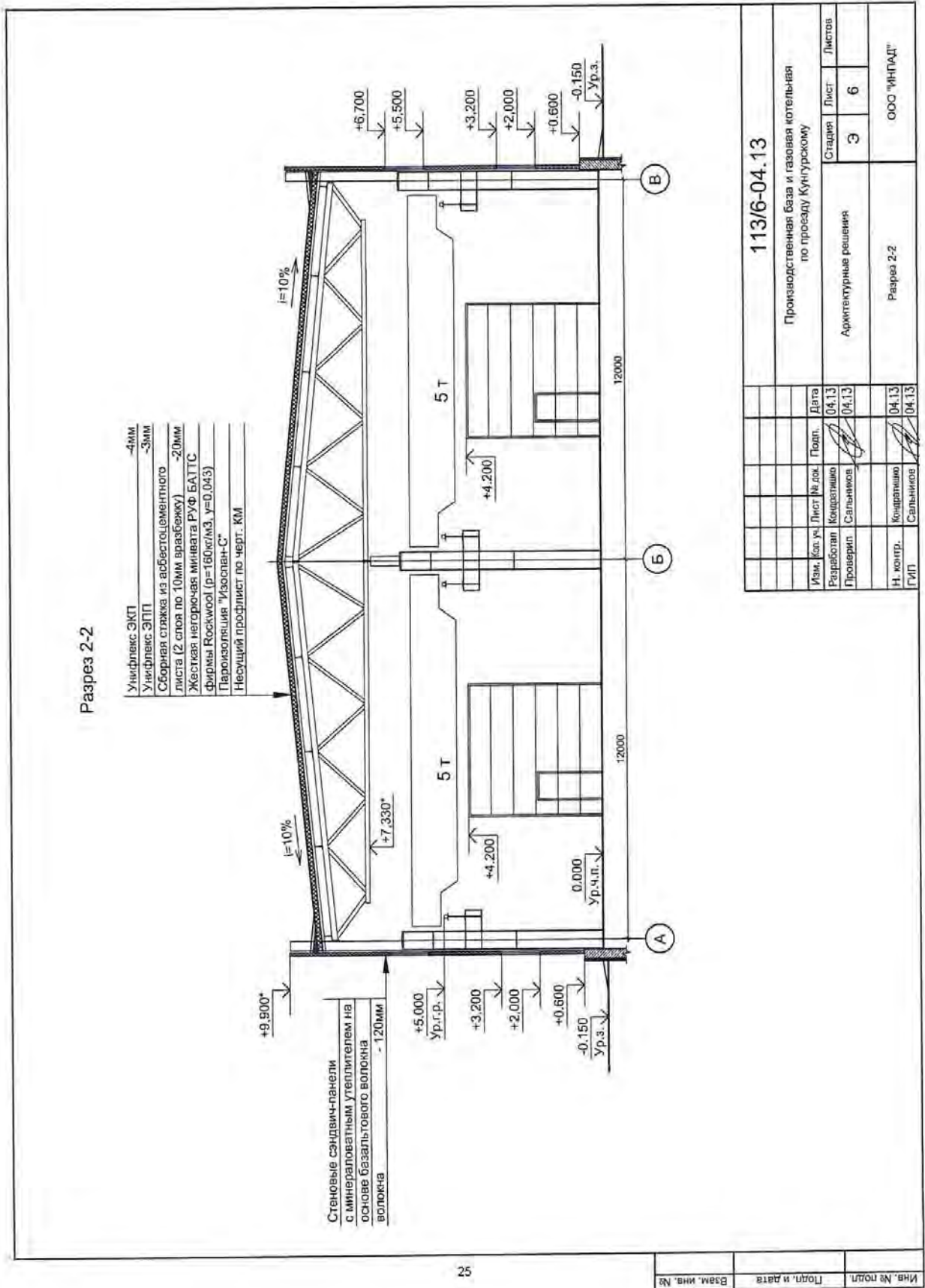
  

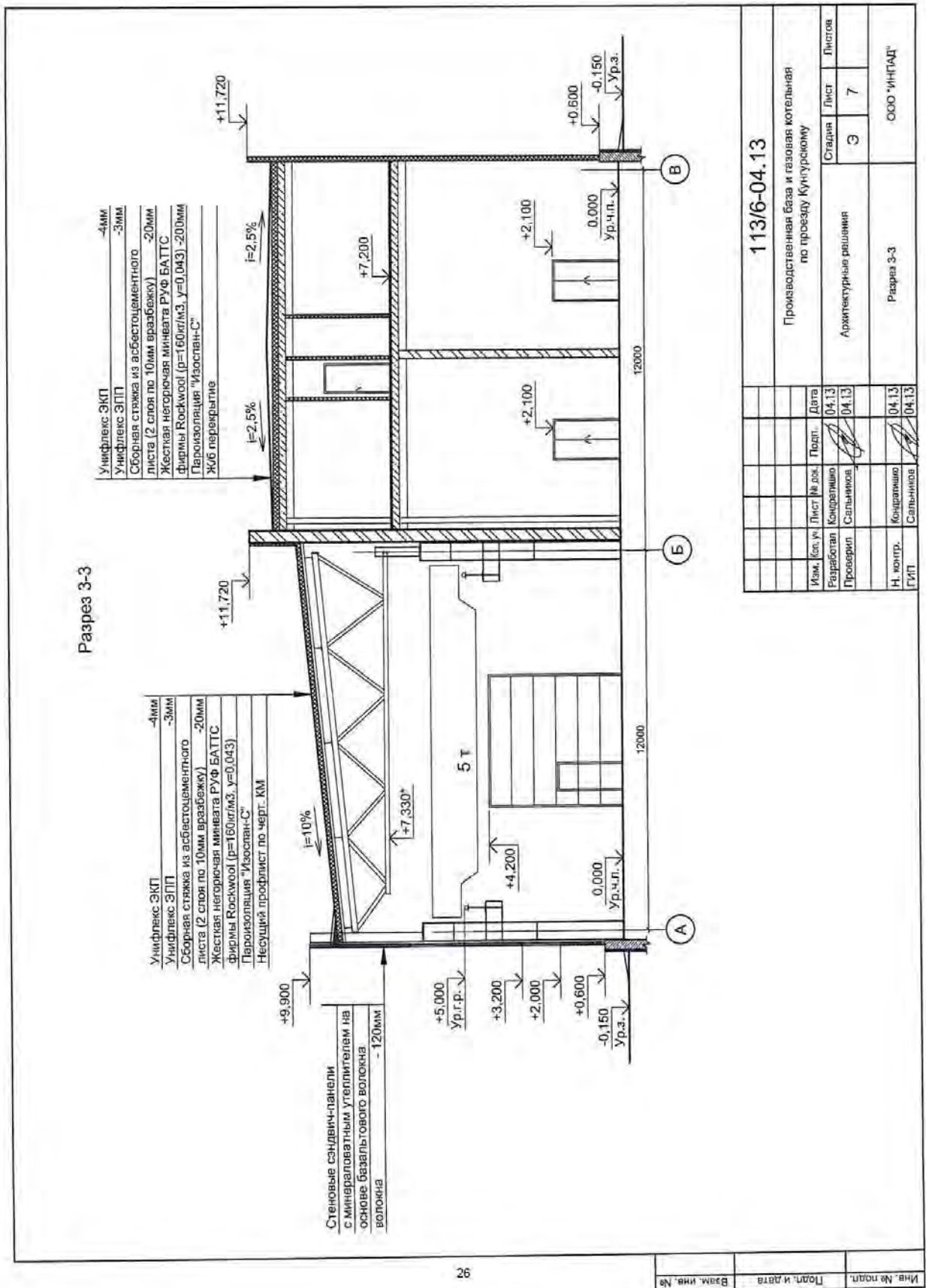
113/6-04.13			
Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому			
Архитектурные решения		Страниц	Лист
		3	4
План на отм. +7,200		ООО "ИНГЛАД"	

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

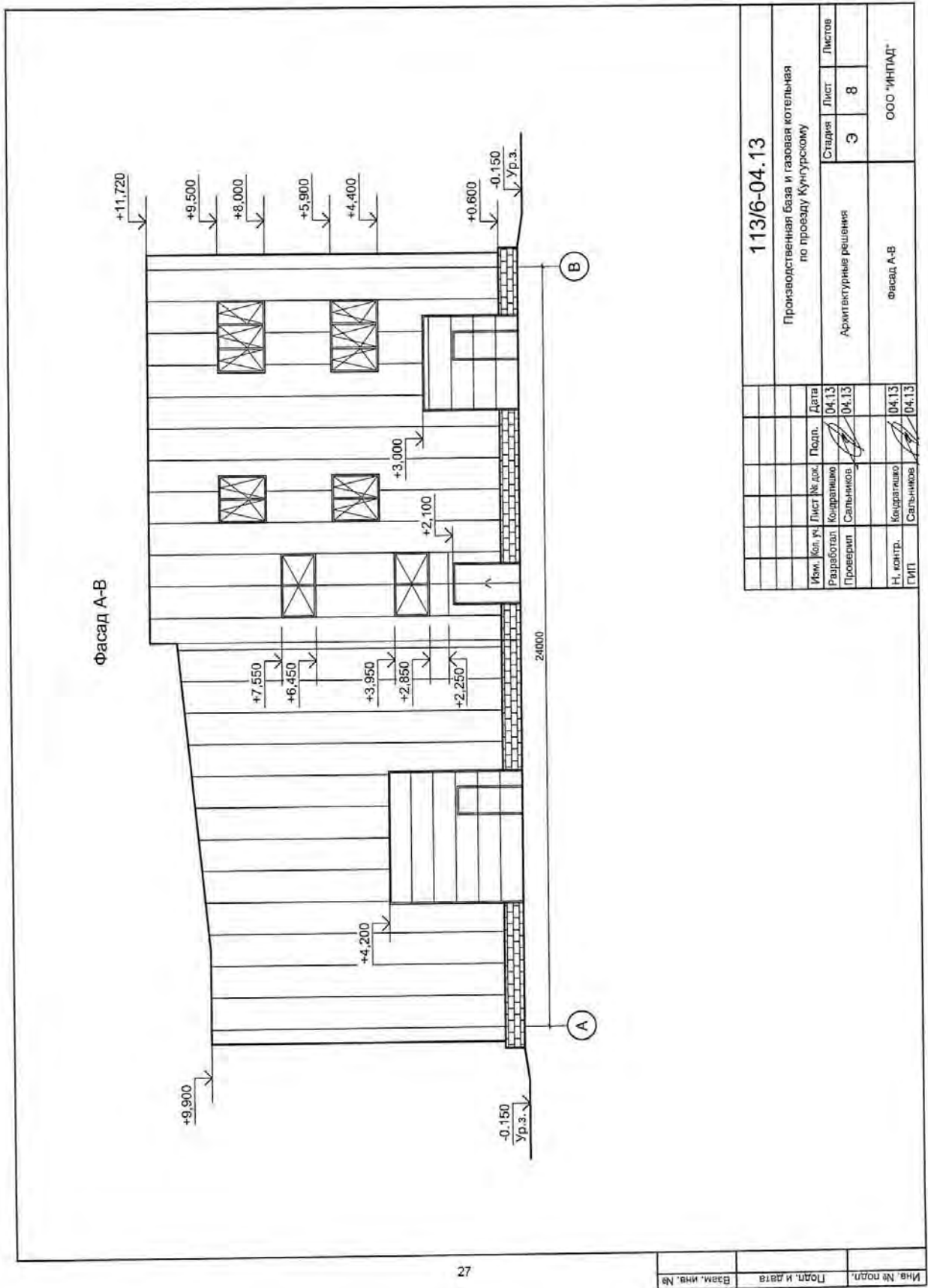








Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

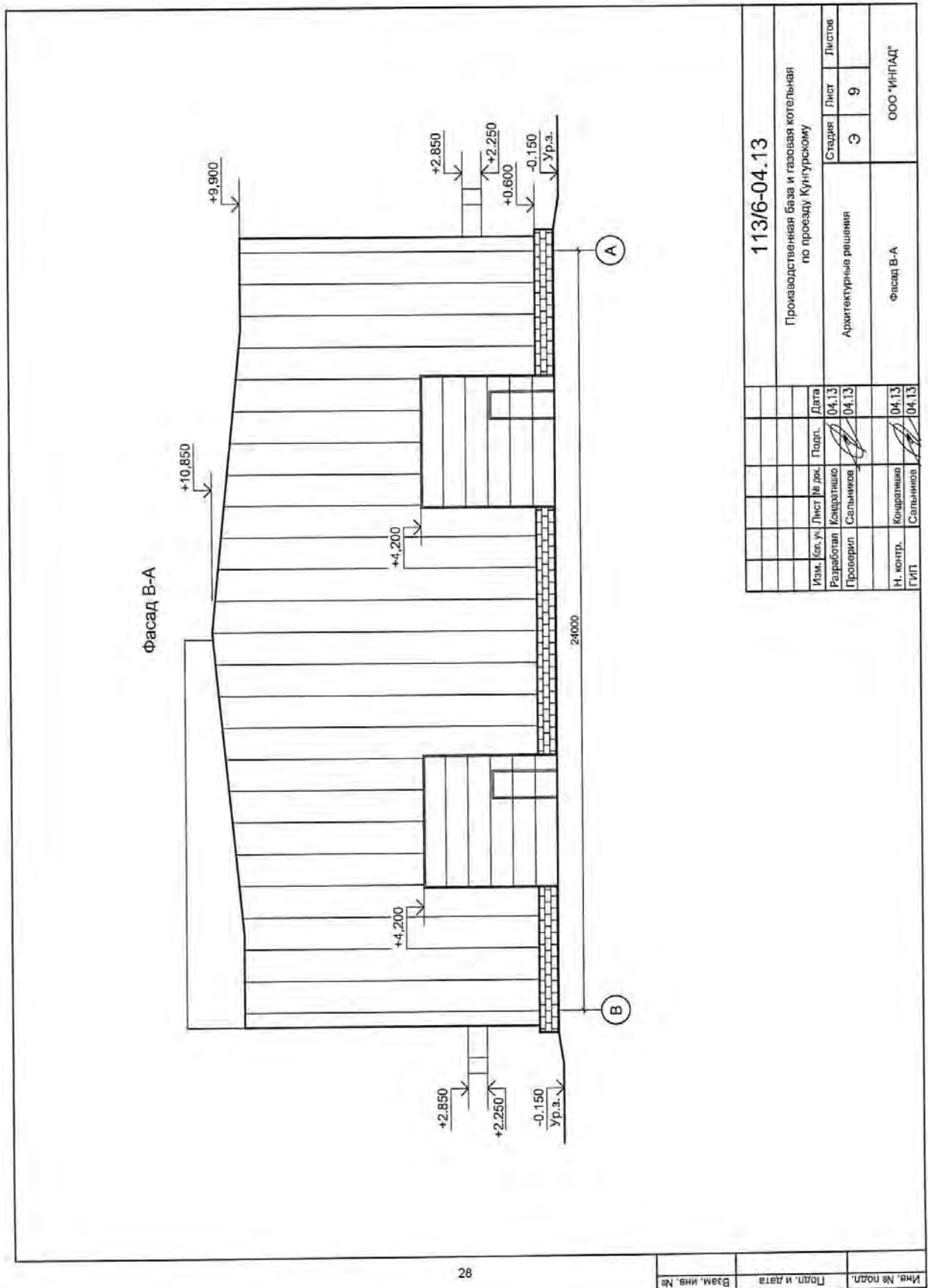


113/6-04.13				Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому			
Архитектурные решения				Старая	Лист	Листов	
				Э	8		
Фасад А-В				ООО "ИНПАД"			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разработал	Сальников	Сальников	04.13		04.13		
Проверил	Сальников	Сальников	04.13		04.13		
Н. контр.	Кедраткино	Сальников	04.13		04.13		
ГИП	Сальников	Сальников	04.13		04.13		

27

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

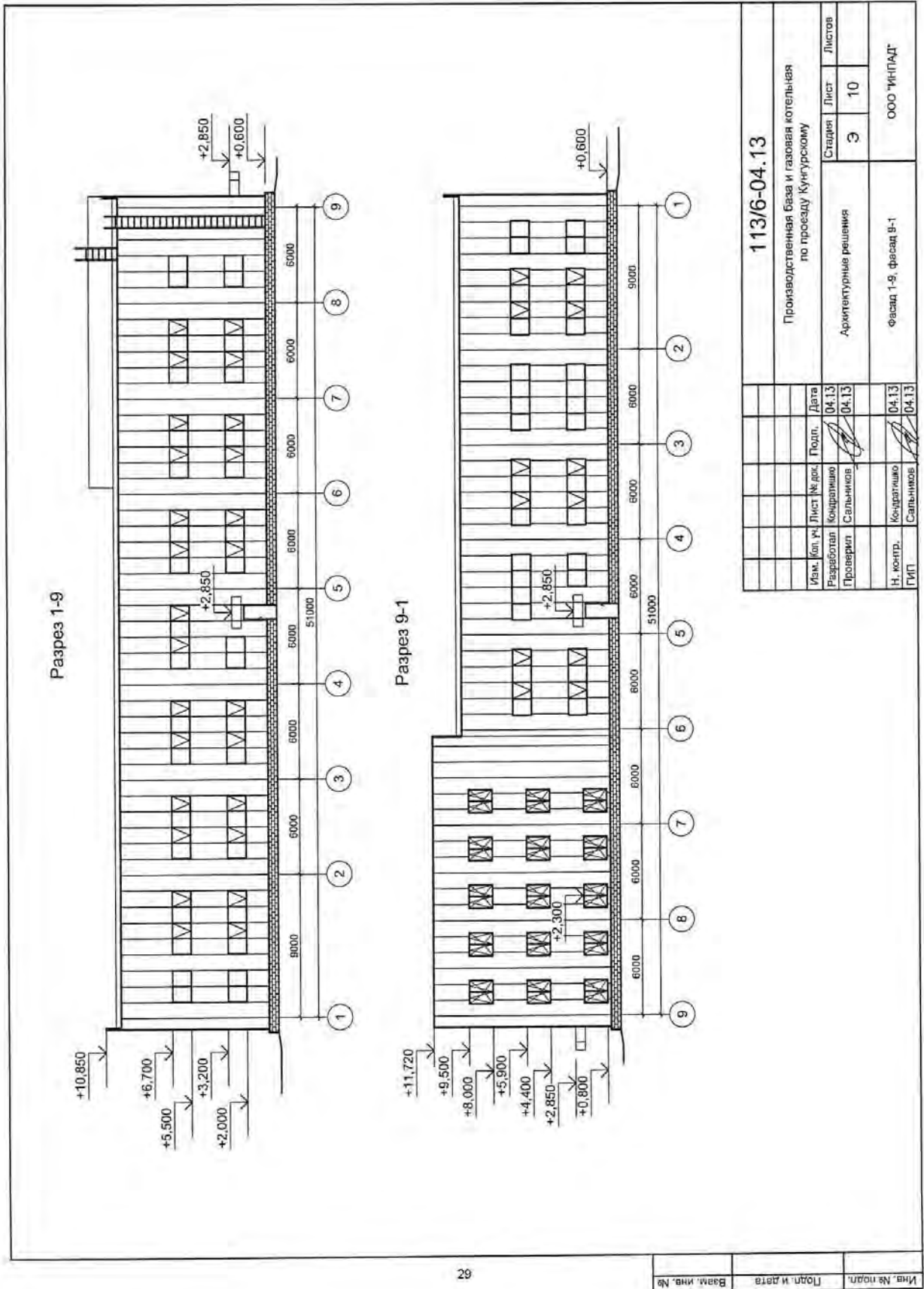
Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.



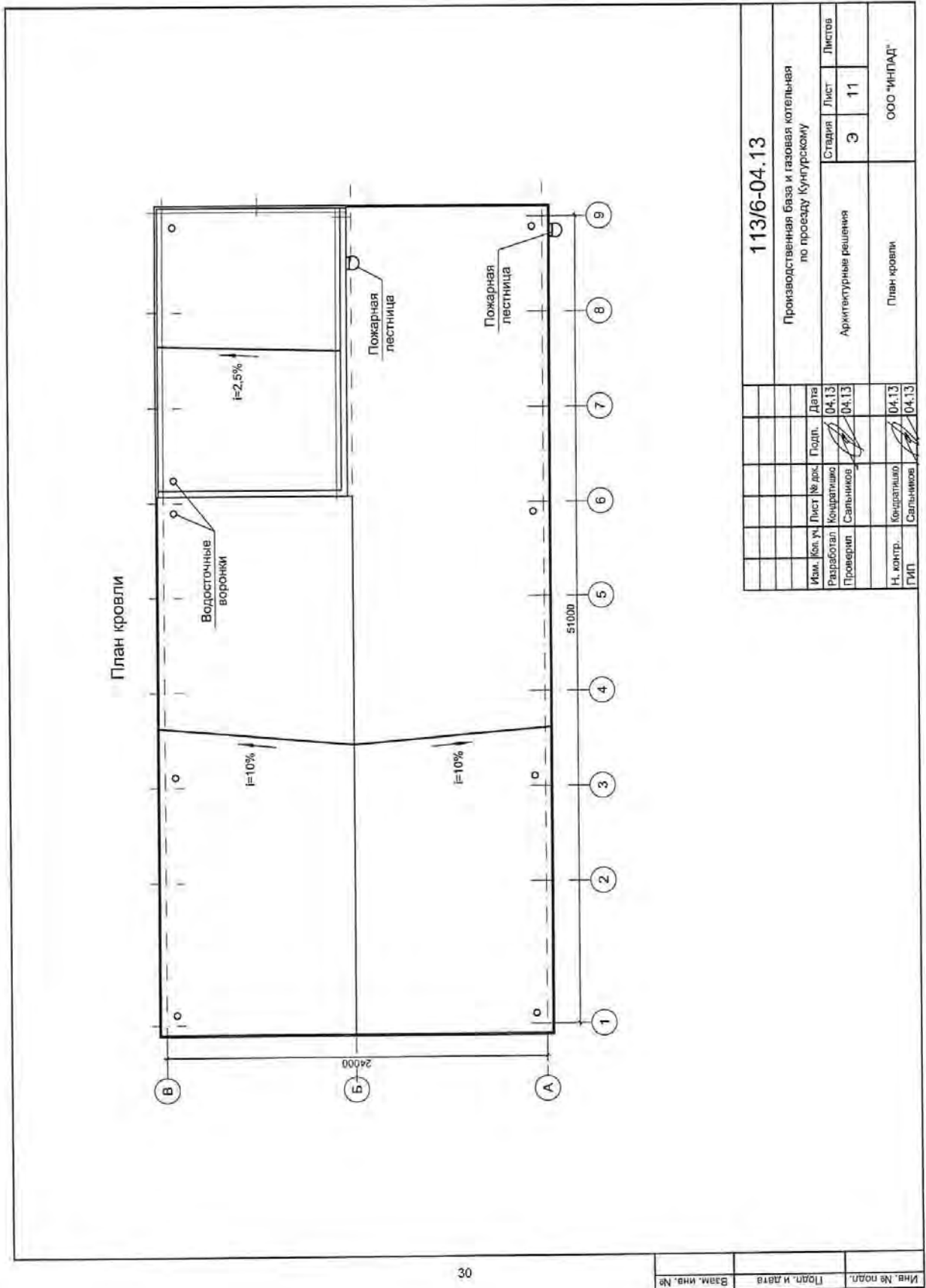
113/6-04.13		Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому		Стация	Лист	Листов
		Архитектурные решения		Э	9	
		Фасад В-А		ООО "ИНПАД"		
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
		Консультант	Сальников		04.13	
		Проверил	Сальников		04.13	
		Н. контр.	Сальников		04.13	
		ГИП	Сальников		04.13	

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.



Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.



Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

Перспектива 1

113/6-04.13

Производственная база и газовая котельная  
по проезду Кунгурскому

Архитектурные решения

Перспектива 1

ООО "ИНПАД"

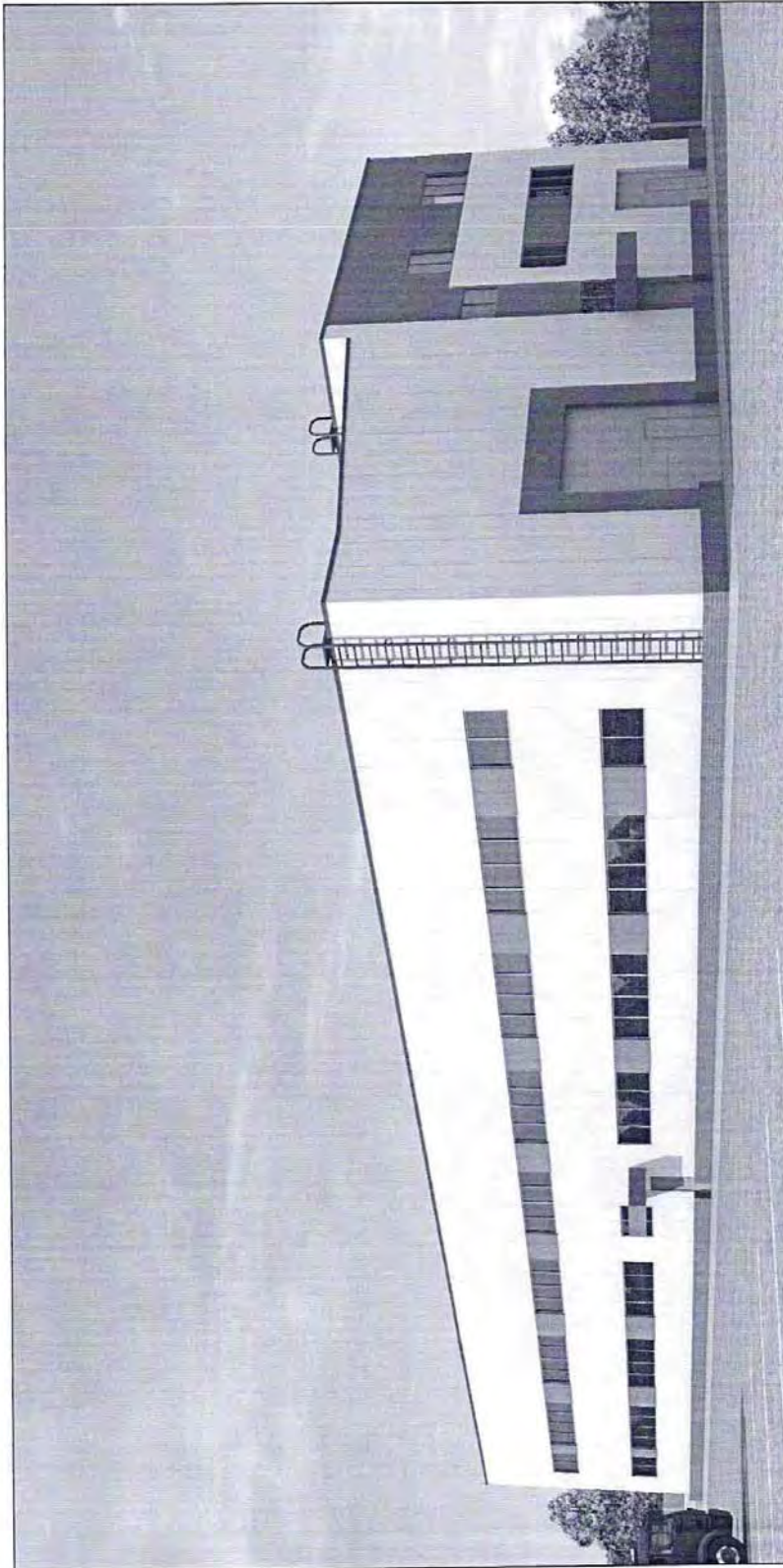
Изм.	К.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата
		Верхне	Сальников		04.13
		Сальников			04.13
		Коллежало			04.13
		Сальников			04.13

Изм.	К.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата
		Верхне	Сальников		04.13
		Сальников			04.13
		Коллежало			04.13
		Сальников			04.13

1. Санбачи-панели – цвета RAL 1015, RAL 3009.
2. Слэбы, фарфурки, столонне лестница – цвет RAL 3009.
3. Цоколь – декоративная плитка под кирпич – цвет RAL 8004.
4. Ворота, двери, витражи и оконные блоки – цвет RAL 7046.

Инв.№ подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №		Составитель	
3							

Перспектива 2



1. Указания по отделке фасада см. л. 12.

										113/6-04.13		Производственная база и газовая котельная по проезду Кунгурскому	
												Архитектурные решения	
												Страниц   Лист   Листов	
												3   13	
												Перспектива 2	
												ООО "ИНГЛД"	
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата								
Разработал	Вертке				04.13								
Проверил	Сальникова				04.13								
Н. контр.	Кондратино				04.13								
ГИП	Сальникова				04.13								

32	Составлена	Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	Инд.№ подл.
----	------------	-------------	----------------	------------	-------------

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский 6 а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.







ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ (БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ)										Высота, м: 7,75		КС-6Б							
<b>ОПИСАНИЕ:</b> С облегченным каркасом										<b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ</b> — Отопление воздушное									
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Панели «сэндвич» ПРОЕМЫ — Двери — стеклянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная										<b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ</b> — Водоснабжение, канализация <b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ</b> — Освещение <b>СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ</b> — Структурированные кабельные сети <b>ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ</b> — Внешние трубопроводы									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.19.000.0090										83000				Premium		руб. на 1 м³		3 143	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАНЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ: ЛЮБЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
375,51	264,11	146,17	196,50	66,03	241,94		527,21	189,01	18,76		289,82	232,62	95,54	411,56	20,90	67,62	3143,30		
11,95%	8,40%	4,65%	6,25%	2,10%	7,70%		16,77%	6,01%	0,60%		9,22%	7,40%	3,04%	13,09%	0,66%	2,15%	100,00%		

upn.ru/realty\_land\_sale\_info/30079075-541.htm

Яндекс | Авиабилеты | Mail.Ru: почта, по... | Google | E1 | УПН | Публичная кадастр... | Ставки рынка ГКО... | Продам земельны... | Сведения о госуда... | Your AliExp

в Екатеринбурге  
Екатеринбурга  
Свердловской области  
Свердловской области  
жилье  
жилье вне Свердловской

ИСТКИ  
ЗДЫ  
ЗИЖИМОСТЬ  
ИИСЫ  
З НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗДВИЖИМОСТЬ

З НЕДВИЖИМОСТИ

ЗДВИЖИМОСТИ  
ЗЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ  
З ИХ ОБЪЕКТОВ  
З ИМОСТИ  
З НА КРЕДИТ  
З ИТЕРИНБУРГА

ИАНТИ»

Я

Распечатать | Сообщить о неточности

**Объект:** Коммерческий

**Адрес:** Россия, Свердловская, Екатеринбург, Технопарк, Новосвердловская ТЭЦ промзона ([посмотреть на карте](#))

**Площадь:** 110 соток

**Категория земель:** Промышленность

**Подъезд:** С покрытием

**Электричество:** 380

**Газоснабжение:** Нет

**Водоснабжение:** Есть

**Канализация:** Нет

**Ж/д подъезд:** Есть

**Право на участок:** Собственность

**Комментарий:** Новосвердл. ТЭЦ

**Цена:** 9.999.000 руб.

--Продается земельный участок промназначения(Кадастровый номер : 66:41:071202:160), рядом с Новосвердловской ТЭЦ, расположен вдоль трассы!  
--Площадь S= 1,1 Га, в собственности! Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности. Участок правильной формы, сухой!  
--Получено разрешение на строительство, ГПЗУ ( площадь застройки-1200кв.м.),  
--Получены ТУ на подключение к электроснабжению( 200 квт, столб на участке, ТУ оплачены, акт разграничения имеется, возможно увеличение!)  
--Теплоснабжение – 0,35 Гкал, ТУ оплачены, проект готов, точка подключения на границе участка.  
--Получены ТУ на строительство примыкания к автодороге;  
--Произведена отсыпка участка.  
Подробности по телефону!

Контактная информация

**Агентство недвижимости:** Авант (не член УПН) ИП Рязанов О.А. ("АВАНТ")

**Время работы:** 9-00 20-00

**Телефон агента:** 89122838690

**Телефон агентства:** 206-85-89, 8-922-2013797

**WWW:** http://www.avant2000.ru

**Email:** an\_avant@mail.ru

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

ЕКАТЕРИНБУРГ

Продам земельный участок, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт, 60.000.000 руб., Белый Дом

- тов недвижимости
- е в Екатеринбурге
- ые Екатеринбурга
- рдловской области
- вердловской области
- е жилье
- е жилье вне Свердловской

- актики
- ады
- вжимость
- фисы
- я недвижимость
- ая недвижимость

недвижимость

недвижимости

- едвижимости
- ерческих объектов
- ых объектов
- жимости
- ' на кредит
- атеринбурга

РИАНТИ

ия

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Площадь:	500 соток
Категория земель:	Населенный пункт
Жилое окружение:	Город
Подъезд:	С покрытием
Электричество:	220
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Аренда
Цена:	60.000.000 руб.

Продается земельный участок расположенный в локации: г. Екатеринбург, «Кольцовский тракт» Кадастровый номер 66:41:0610072:4 Расположен рядом с распределительным центром ТС «ПЯТЕРОЧКА» Удобная транспортная доступность, выезд на основные транспортные развязки. Общая площадь ЗУ: 1770 соток (17,7 Га.) Рассматривается продажа участка в нарезку от 500 соток (5 Га.) Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3. Основные виды разрешенного использования земельного участка:  
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности.

Коммуникации:  
- получены ТУ от Екатеринбургской электросетевой компании на присоединение 3,5 МВт. (от ПС «Авиатор» до границы ЗУ и вдоль всего участка протянута линия 3500 кВт.)  
- есть согласование с АО «Екатеринбурггаз» на подключение, получено гарантийное письмо. (по границе участка проходит газовая труба d 325 мм.)  
- на территории ЗУ пробурены две водозаборные скважины. (1 эксплуатационная, 2 резервная, с заявленной потребностью 96 м3/сут.)  
- получены ТУ и согласованный проект присоединения к водоканалу по фекальной канализации.

Получено разрешение на строительство (действует до 08.03.2023 г.)  
Срок аренды участка до 18.03.2022 г.

- вжимость
- фисы
- я недвижимость
- ая недвижимость
- едвижимость
- недвижимости
- едвижимости
- ерческих объектов
- ых объектов
- жимости
- ' на кредит
- атеринбурга

РИАНТИ

ия

ый ЦЕНТР

Подъезд:	С покрытием
Электричество:	220
Газоснабжение:	Есть
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Аренда
Цена:	60.000.000 руб.

Продается земельный участок расположенный в локации: г. Екатеринбург, «Кольцовский тракт» Кадастровый номер 66:41:0610072:4 Расположен рядом с распределительным центром ТС «ПЯТЕРОЧКА» Удобная транспортная доступность, выезд на основные транспортные развязки. Общая площадь ЗУ: 1770 соток (17,7 Га.) Рассматривается продажа участка в нарезку от 500 соток (5 Га.) Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3. Основные виды разрешенного использования земельного участка:  
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности.

Коммуникации:  
- получены ТУ от Екатеринбургской электросетевой компании на присоединение 3,5 МВт. (от ПС «Авиатор» до границы ЗУ и вдоль всего участка протянута линия 3500 кВт.)  
- есть согласование с АО «Екатеринбурггаз» на подключение, получено гарантийное письмо. (по границе участка проходит газовая труба d 325 мм.)  
- на территории ЗУ пробурены две водозаборные скважины. (1 эксплуатационная, 2 резервная, с заявленной потребностью 96 м3/сут.)  
- получены ТУ и согласованный проект присоединения к водоканалу по фекальной канализации.

Получено разрешение на строительство (действует до 08.03.2023 г.)  
Срок аренды участка до 18.03.2022 г.  
Коммерческие условия: /тип сделки/  
- уступка права аренды с последующим выкупом.  
Стоимость продажи участка: 5 Га - 60 000 000 рублей. (1200 руб/м2.)

Готовы рассмотреть ваше предложение.  
Вся дополнительная информация высылается по запросу.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Белый Дом (член УПН) ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ"
Время работы:	с 9 до 20. Суббота 11 до 16.
Телефон агентства:	311-55-05, 269-55-05
WWW:	http://ркбелыйдом.рф
EMail:	2695595@mail.ru



Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.

uprn.ru/realty\_land\_sale\_info/30146607-123.htm

Яндекс Авиабилеты Mail.Ru: почта, пои... Google E1 УПН Публичная кадастр... Ставки рынка ГКО... Продам земельны... Сведения о госуда... Your AllExpress

**ТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА**

**Продам земельный участок, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт, 145.000.000 руб., Белый Дом**

**ектов недвижимости**

илье в Екатеринбурге  
илье в Екатеринбурге  
вердловской области  
: Свердловской области  
ое жилье  
ое жилье вне Свердловской

**участки**

з сады  
едвижимость  
офисы  
ная недвижимость  
нная недвижимость  
ес  
: недвижимость

**в недвижимость**

и  
: недвижимость  
ммерческих объектов  
ильх объектов  
ижимости  
ку на кредит  
Екатеринбурга

**ВАРИАНТ!**

**ЦИЯ**

**и**

Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Кольцово, Кольцовский тракт (посмотреть на карте)
Площадь:	1770 соток
Категория земель:	Населенный пункт
Жилое окружение:	Город
Подъезд:	С покрытием
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Нет
Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Аренда
Цена:	145.000.000 руб.

Продается земельный участок расположенный в локации: г. Екатеринбург, «Кольцовский тракт» Кадастровый номер 66:41:0610072:4 Расположен рядом с распределительным центром ТС «ПЯТЕРОЧКА» Удобная транспортная доступность, выезд на основные транспортные развязки. Общая площадь: 1770 соток (17,7 Га) Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3. Основные виды разрешенного использования земельного участка:  
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности.

Коммуникации:  
- получены ТУ от Екатеринбургской электросетевой компании на присоединение 3.5 МВт. (от ПС «Авиатор» до границы ЗУ и вдоль всего участка протянута линия 3500 кВт.)  
- есть согласование с АО «Екатеринбурггаз» на подключение, получено гарантийное письмо. (по границе участка проходит газовая труба d 325 мм.)  
- на территории ЗУ пробурены две водозаборные скважины. (1 эксплуатационная, 2 резервная, с заявленной потребностью 96 м3/сут.)  
- получены ТУ и согласованный проект присоединения к водоканалу по фекальной канализации.

Получено разрешение на строительство (действует до 08.03.2023 г.)  
Срок аренды участка до 18.03.2022 г.  
Коммерческие условия: /тип сделки/  
- уступка права аренды с последующим выкупом.  
- продажа доли в «Уставном Капитале».

Стоимость продажи участка 17,7 Га - 145 000 000 рублей.

uprn.ru/realty\_land\_sale\_info/30146607-123.htm

Яндекс Авиабилеты Mail.Ru: почта, пои... Google E1 УПН Публичная кадастр... Ставки рынка ГКО... Продам земельны... Сведения о госуда... You

**недвижимость**

**в недвижимость**

и  
: недвижимость  
ммерческих объектов  
ильх объектов  
ижимости  
ку на кредит  
Екатеринбурга

**ВАРИАНТ!**

**ЦИЯ**

**и**

Канализация:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Аренда
Цена:	145.000.000 руб.

Продается земельный участок расположенный в локации: г. Екатеринбург, «Кольцовский тракт» Кадастровый номер 66:41:0610072:4 Расположен рядом с распределительным центром ТС «ПЯТЕРОЧКА» Удобная транспортная доступность, выезд на основные транспортные развязки. Общая площадь: 1770 соток (17,7 Га) Земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-3. Основные виды разрешенного использования земельного участка:  
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности.

Коммуникации:  
- получены ТУ от Екатеринбургской электросетевой компании на присоединение 3.5 МВт. (от ПС «Авиатор» до границы ЗУ и вдоль всего участка протянута линия 3500 кВт.)  
- есть согласование с АО «Екатеринбурггаз» на подключение, получено гарантийное письмо. (по границе участка проходит газовая труба d 325 мм.)  
- на территории ЗУ пробурены две водозаборные скважины. (1 эксплуатационная, 2 резервная, с заявленной потребностью 96 м3/сут.)  
- получены ТУ и согласованный проект присоединения к водоканалу по фекальной канализации.

Получено разрешение на строительство (действует до 08.03.2023 г.)  
Срок аренды участка до 18.03.2022 г.  
Коммерческие условия: /тип сделки/  
- уступка права аренды с последующим выкупом.  
- продажа доли в «Уставном Капитале».

Стоимость продажи участка 17,7 Га - 145 000 000 рублей.

Готовы рассмотреть ваше предложение.  
Вся дополнительная информация высылается по запросу.

**Контактная информация**

Агентство недвижимости:	Белый Дом (член УПН) ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ"
Время работы:	с 9 до 20. Суббота 11 до 16.
Телефон агентства:	311-55-05, 269-55-05
WWW:	http://ржбелыйдом.рф
E-Mail:	2695595@mail.ru

Windows 10

**NOR**

Отчет № 07-02/20 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – Производственная база в составе: Земельный участок площадью 38 391 кв.м., кадастровый номер 66:41:0609011:109, местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский; Незавершенный строительством объект - здание складского назначения с АБК, общей площадью 1 498,7 кв.м., местоположение: г. Екатеринбург проезд Кунгурский б а, кадастровый номер 66:41:0609011:572, Степень готовности – 95%.